

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 DECEMBRE 2019

Date de convocation et d'affichage : 05 décembre 2019

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 19 h 40.

**Présents :**

**Mmes** BAZIN-MALGRAS Valérie, BETTINGER Sylvianne, BLUM Catherine, CODAZZI Colombe, BOUCHOT Chantal, COLFORT Jacqueline, DUCHENE Annie, FEVRE Dolly, FINET Odile, FRAENKEL Stéphanie, GARIGLIO Elisabeth, GRANDPIERRE Elisabeth, GREMILLET Annie, HELIOT-COURONNE Isabelle, JOLLIOT Marie-France, KAWLACK Christelle, LE CORRE Marie, LEDOUBLE Catherine, LEMELLE Flavienne, LEROY Marie-Thérèse, MALARMEY Michèle, MARIE Sylvie, OUADAH Karima, PATELLI Lise, PHILIPPON Elisabeth, PORTIER-GUENIN Françoise, RABAT-ARTAUD Nadia, RICHARD Sophie, ROUSSELOT Nicole, SAUBLET SAINT-MARS Véronique, SEBBARI Samira, THOMAS Christine, ZAJAC Anna

**MM.** ABEL Jean-Pierre, ARBONA Philippe, ARNAUD Jean-Jacques, BACHMANN Jean-Marie, BAILLY Jean-Marie, BALLAND Alain, BAROIN François, BAUDOUX Bruno, BEAUSSIER Jean-Marie, BERTHOLLE Jean-Paul, BILLET André, BLANCHARD Dominique, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, BOISSEAU Dominique, BRANLE Christian, BRET Marc, CASTEX Jean-Marie, CHAMPAGNE Anicet, CHEVALIER Bertrand, COTEL Philippe, COURTOIS Jean-Christophe, DE VILLEMEREUIL Gérard, DEHAUT Francis, DELAITRE Guy, DEON Philippe, DESROUSSEAU Pascal, DRAGON Jean-Luc, DUQUESNOY Olivier, FARINE Bruno, FAURE Gilbert, GACHOWSKI Jacques, GAILLARD Paul, GARNERIN David, GAURIER Claude, GATOUILLET Marcel, GERARD Fabien, GIRARD Marc, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, HANDEL William, HONORE Nicolas, HUBINOIS Alain, HUMBERT Christophe, KISSERLI Jean-Marie, LANDREAT Pascal, LECLERC Jean-Claude, LEPRINCE Didier, MANDELLI François, MEIRHAEGHE Jean-François, MENUET Gérard, MOCQUERY Bernard, MOCQUERY Philippe, MOCQUERY Régis, MONTAGNE Jean-Jacques, MOSER Alain, PARIGAU Jean-Louis, PEUCHERET Alain, POTTIER Denis, RAGUIN Jacky, REHN Yves, RESLINSKI Jean-François, RICHARD Olivier, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, ROYERE Raynald, RUDENT Michel, SAINTON Michel, SAUNOIS Serge, SAUVAGE Philippe, SEBEYRAN Marc, SERRA Frédéric, SPILMANN Marcel, TRIBOT Philippe, VIART Jean-Michel, VOLHUER Michel, ZWALD Jérémy

**Représentés :** URBAIN Sandrine par Jean-Claude ISSELIN, CHAPLOT Roland par BLOT Gilbert, ROBERT Isabelle par VIALLET Pascal, FRAPIN David par FLINOIS Philippe, SCHMITT Philippe par HINGANT Marie-Luce, MOUILLEFARINE Jean-Claude par HOUARD Bruno

**Sont excusés et ont donné pouvoir :** PAUTRAS Marie-Françoise à SEBBARI Samira, VAN de ROSTYNE Alain à GAURIER Claude, GRAFTEAUX-PAILLARD Marie à LANDREAT Pascal, ROTH Michèle à LEDOUBLE Catherine, ROTA Colette à BALLAND Alain, GANTELET Bruno à CHEVALIER Bertrand, BLANCHON David à ZAJAC Anna, BEURY Jeanne-Laure à PATELLI Lise, LEYMBERGER Brigitte à LEMELLE Flavienne, ROUVRE Annie à PHILIPPON Elisabeth, SUBTIL Bruno à ARBONA Philippe

**Excusés :** PETIT Sandrine, GRIENENBERGER Daniel, TRUELLE Hubert, LEIX Jean-François, SIMON Véronique, AMILHAU Marie-Pierre, DENIS Valéry, MARTINOT Bruno, VETER Claude

Le Conseil communautaire a choisi comme secrétaire de séance Stéphanie FRAENKEL.

<b>DELIBERATION N°16</b>	<b>Adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025</b>
<b>RAPPORTEUR</b>	<b>Alain PEUCHERET</b>

Nombre de membres : 136		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
116	127	127			

**Le présent rapport est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 DECEMBRE 2019****ADOPTION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2019-2025**

Annexe : Programme Local de l'Habitat

**Exposé** :

Par délibération n° 10 du 14 juin 2019, le Conseil communautaire a procédé à l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) après avoir recueilli l'avis des communes membres. Conformément à l'article R. 302-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le projet arrêté a été transmis au Préfet pour saisine du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Une présentation du projet de PLH a été réalisée lors du bureau du CRHH, le 24 septembre 2019. Par courrier du 22 octobre 2019, le Préfet de l'Aube a rendu un avis favorable sur le PLH arrêté et a notifié l'avis favorable du comité régional.

Au vu de ces avis et considérant l'absence de remarque ou demande de modification, le projet de PLH est prêt à être définitivement adopté.

Dès lors que le PLH aura été approuvé, il sera transmis à l'ensemble des communes membres ainsi qu'aux personnes morales associées à son élaboration. Celui-ci fera également l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.302-12 du CCH et deviendra exécutoire 2 mois après transmission de la délibération au Préfet.

En outre, le PLH prévoit l'exonération de l'application, par les bailleurs sociaux, du supplément de loyer de solidarité sur les secteurs A (cœur d'agglomération) et B (couronne périphérique) afin de favoriser la mixité dans le parc social. Conformément à l'article L.441-3-1 du CCH, afin de permettre l'effectivité de cette mesure sur les secteurs concernés, l'avis du Préfet a été sollicité. Celui-ci a rendu un avis favorable le 09 juillet 2019. Cette mesure s'appliquera donc dès l'entrée en vigueur du document.

**Décision** :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER le Programme Local de l'Habitat ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer tout document relatif à l'exécution de la présente décision.**

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote

# TROYES CHAMPAGNE

---

MÉTROPOLE

## Programme Local de l'Habitat

2019-2025

81 communes

Projet de PLH soumis à l'approbation du Conseil de la Communauté d'Agglomération



# ADEQUATION

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>I. DIAGNOSTIC</b> .....	<b>9</b>
1 - LE PEUPEMENT DU TERRITOIRE.....	13
<i>Les caractéristiques socio-économiques</i> .....	14
<i>Les besoins en logements des ménages</i> .....	19
2 - LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE.....	26
<i>Les dynamiques démographiques et résidentielles</i> .....	27
<i>Les dynamiques de production de logements</i> .....	32
3 - L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE.....	38
<i>Etat du parc et point sur les actions d'amélioration</i> .....	39
<i>L'offre en logements aidés</i> .....	46
<i>Le marché immobilier</i> .....	57
4 - LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES.....	71
IDENTIFICATION DES ENJEUX.....	75
<b>II. DOCUMENT D'ORIENTATION</b> .....	<b>79</b>
ORIENTATION 1 : MAITRISE L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE.....	81
<i>Axe 1-1 : Répondre aux besoins en logements</i> .....	81
<i>Axe 1-2 : Reconquérir le parc vacant</i> .....	82
ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR COUVRIR LES BESOINS DES MENAGES.....	84
<i>Axe 2-1 : Rééquilibrer l'offre en logement social dans le territoire communautaire</i> .....	84
<i>Axe 2-2 : Produire une offre en accord avec les besoins</i> .....	86

ORIENTATION 3 : AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC.....	87
<i>Axe 3-1 : Poursuivre les actions engagées dans le cœur d'agglomération et mettre en place des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique sur l'ensemble du territoire</i> .....	87
<i>Axe 3-2 : Poursuivre les actions menées pour renouveler le parc social et valoriser les quartiers prioritaires</i> .....	88
<i>Axe 3-3 : Communiquer auprès des copropriétés dégradées sur les aides de l'Anah</i> .....	88
<i>Axe 3-4 : Agir sur la politique de peuplement</i> .....	89
ORIENTATION 4 : DEPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES.....	90
<i>Axe 4-1 : Prendre en compte les besoins spécifiques</i> .....	90
ORIENTATION 5 : FAIRE VIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT.....	91
<i>Axe 5-1 : assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH</i> .....	91
<b>III. PROGRAMME D' ACTIONS</b> .....	<b>92</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>141</b>

# PREAMBULE

## Contexte réglementaire et juridique du PLH

### ⇒ **Obligation de Troyes Champagne Métropole à mettre en œuvre un Programme Local de l'Habitat (PLH)**

- » Art. L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ».

### ⇒ **Qu'est-ce qu'un PLH ?**

- » Art. L.302-1 al.3 du CCH : « Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements ».

### ➔ **Ceci implique une solidarité intercommunale forte dans l'application de la politique de l'habitat**

#### ⇒ **Procédure d'élaboration d'un PLH**

- » Délibération d'engagement du PLH par le Grand Troyes
- » Transmission du Porter à Connaissance (PAC) de l'État au Grand Troyes – sous 3 mois maximum
- » Élaboration du PLH
- » Arrêt du projet de PLH par délibération de Troyes Champagne Métropole
- » Avis soumis aux communes de Troyes Champagne Métropole – sous 2 mois maximum
- » Avis soumis à l'État qui peut demander des modifications (sous 1 mois), sinon l'État saisit le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pour avis – sous 2 mois maximum
- » Adoption du PLH par délibération puis transmission à l'État, le PLH devient exécutoire sous 2 mois si aucune demande de modifications n'a été faite

⇒ **Le PLH doit être compatible avec le SCoT porté par le syndicat Depart**

- ▶ Le Schéma de Cohérence Territoriale est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (15 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Le SCoT de la région troyenne porté par le syndicat Depart, qui couvre 71 communes de la région troyenne sur 4 EPCI, a été approuvé en 2011. Une révision du document est en cours.
- ▶ Conçu dans une optique de développement durable, il servira de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacements, et plus généralement d'organisation de l'espace.

⇒ **Les PLU doivent être compatibles avec le PLH, nécessitant un travail concerté entre les communes et Troyes Champagne Métropole**

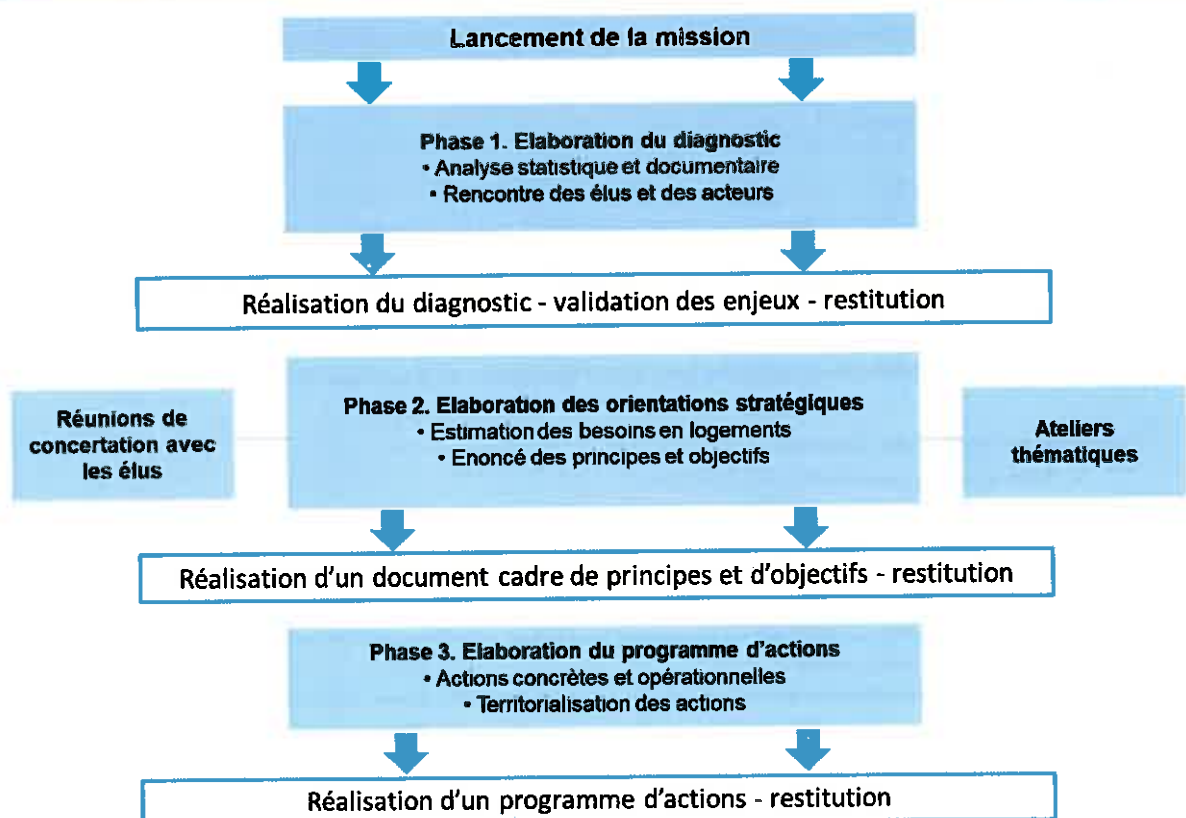
- ▶ Le PLH doit également s'articuler avec les principaux documents cadres s'appliquant sur le territoire tels que le Plan Départemental d'Action en faveur du Logement et de l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Aube (2019-2024), le Schéma Gérontologique (2014-2018) ou encore le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- ▶ Enfin, le PLH doit également tenir compte des stratégies et perspectives de développement des différents acteurs.

⇒ **Une élaboration qui doit intégrer les travaux de la CIL et de la Politique de la Ville**

La réflexion stratégique en matière d'habitat sur l'agglomération est engagée au travers de plusieurs chantiers de politiques publiques qui seront à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de ce 2<sup>e</sup> PLH :

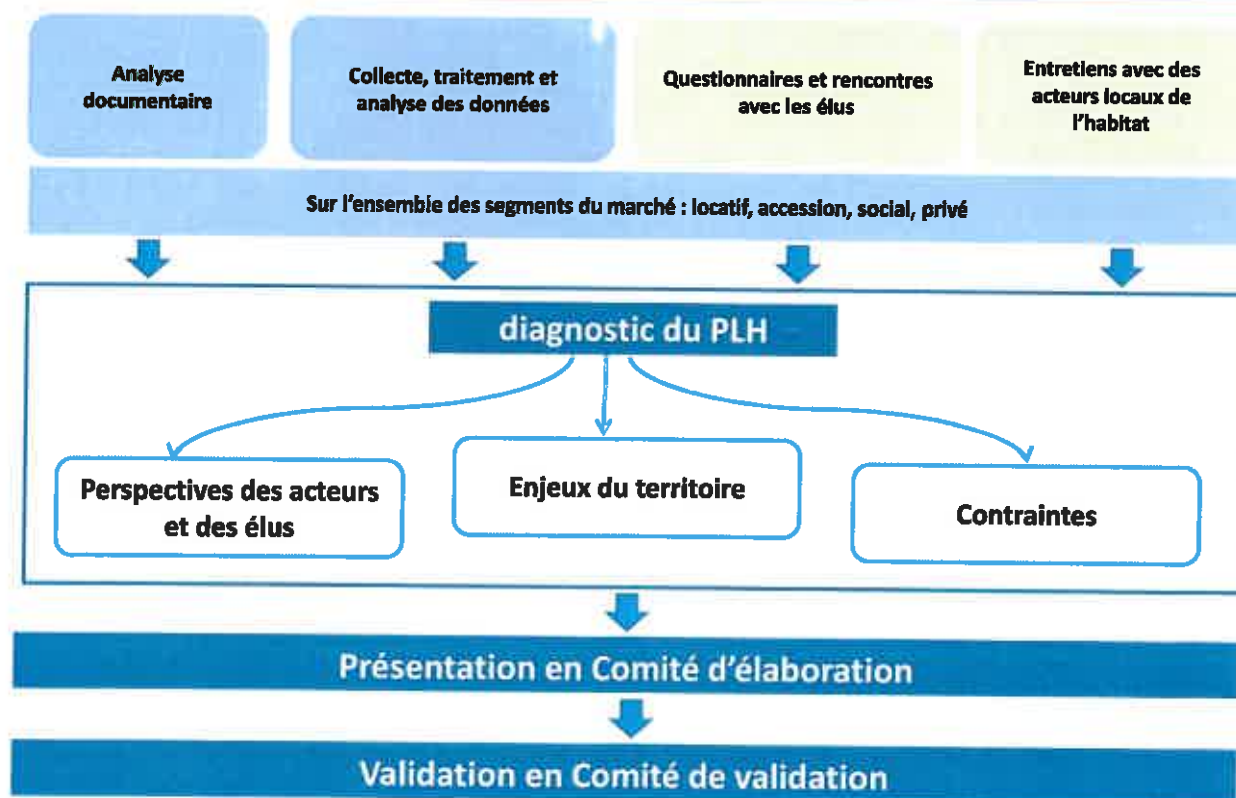
- ▶ Le contrat de ville signé en octobre 2015 précise les objectifs en matière d'habitat et de peuplement sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Dans ce cadre, un nouveau Programme de Renouvellement Urbain concernera 2 quartiers : Jules Guesde (objectif national) et Chantereigne (objectif régional). Un protocole de préfiguration est en cours de chantier.
- ▶ La Conférence Intercommunale du Logement mise en place en octobre 2015 définit des objectifs au sein de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial, ainsi que le Plan Partenarial de Gestion de la demande Partagée. Ces travaux sur la politique de peuplement font également l'objet d'une forte implication des élus.

Rappel de la méthodologie d'élaboration du PLH



# I. DIAGNOSTIC

## Méthode d'élaboration du diagnostic



Le diagnostic identifie les besoins et les enjeux du territoire communautaire mais aussi les contraintes ou limites qui doivent être prises en compte. Il doit mettre en avant des ambitions, en matière d'habitat, à traduire ensuite en orientations et en programme d'actions.

Le diagnostic porte sur l'échelle communale, en différenciant 3 secteurs selon la territorialisation des actions du 1<sup>er</sup> PLH. Pour les communes du secteur 3, un découpage infra communal basé sur les secteurs IRIS permet une analyse plus fine concernant le parc de logements et le profil des habitants. Le diagnostic s'attache aussi à analyser les caractéristiques et les évolutions du territoire en le comparant à des échelles plus larges, notamment le département. Certains indicateurs sont également comparés à des territoires similaires, comme Reims Métropole.

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire ou à des échelles plus larges, a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic, il convenait alors de prendre en compte la connaissance des acteurs de terrain ainsi que celle des élus. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens, a permis, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégies des acteurs et élus du territoire. D'une manière générale et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus à la production de cette politique communautaire.

L'objectif de cette méthodologie est d'aboutir à un diagnostic qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des stratégies, des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Construit en concertation, ce diagnostic a l'avantage d'être partagé entre tous ceux qui interviendront, par la suite, dans l'identification et la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat.

L'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, a été présenté et débattu lors d'un Comité Technique avec la maîtrise d'ouvrage le 7 juin 2016, avant d'être présenté le 16 juin 2016 devant le Comité de pilotage du PLH.

## Territoire d'étude : une approche selon 5 secteurs

Le diagnostic de ce 2<sup>nd</sup> PLH porte sur le territoire de Troyes Champagne Métropole.

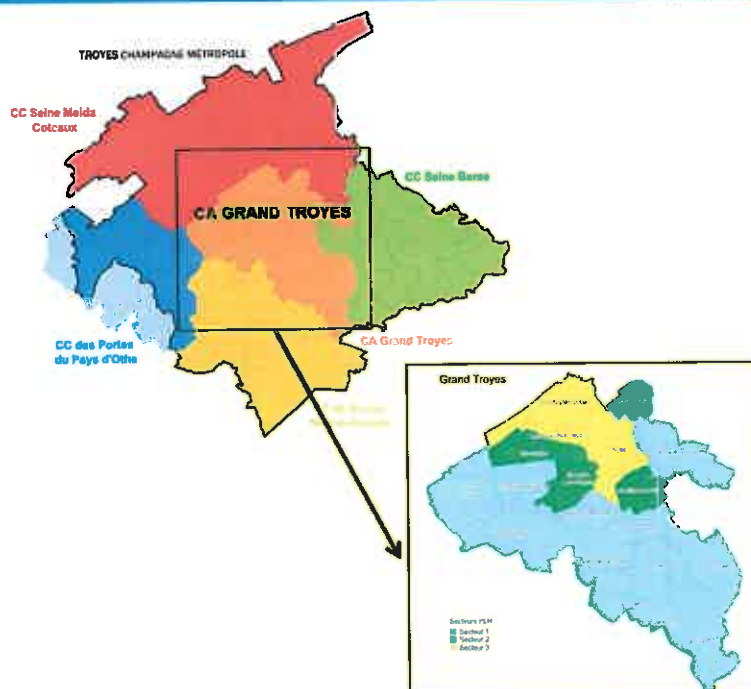
Il s'appuie sur 5 secteurs définis à partir des 5 anciens EPCI composant le territoire de la communauté d'agglomération créée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

- l'ex-CA Grand Troyes ;
- l'ex-CC Seine Barse ;
- l'ex-CC de Bouilly Mogne-Aumont ;
- 6 communes de l'ex-CC des Portes du Pays d'Othe ;
- l'ex-CC Seine Melda Coteaux.

L'ex-CA Grand Troyes étant un territoire dense et aux formes très diverses, trois secteurs ont été identifiés :

- Le secteur 3 concerne les trois communes du cœur d'agglomération, qui concentrent les caractéristiques urbaines et de fait les difficultés, notamment sociales.
- Le secteur 2 porte sur les quatre communes de 1<sup>re</sup> périphérie encore urbaines mais au profil globalement plus favorable, sur lesquelles le PLH 1 a souhaité axé le développement.
- Enfin, le secteur 1 regroupe les communes de profil plus rural.

Cette approche permet de mettre en avant les disparités territoriales marquées sur ce territoire, notamment entre la ville centre, sa périphérie issue de l'ancienne CA du Grand Troyes et les autres ex-EPCI plus ruraux.





---

## 1 - LE PEUPEMENT DU TERRITOIRE

- ❖ *Les caractéristiques socio-économiques*
- ❖ *Les besoins en logement des ménages*

---

### Les caractéristiques socio-économiques

Selon l'Insee, la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole (81 communes) compte 166 476 habitants en 2013, représentant 54% de la population du département.

La population est fortement concentrée sur le cœur de l'agglomération, avec 78% des habitants qui habitent dans l'ancienne CA du Grand Troyes, dont 36% à Troyes (60 000 habitants).

	Population INSEE en 2013	
CA Grand Troyes	130 588	78%
Secteur 1	21 372	13%
Secteur 2	33 774	20%
Secteur 3	75 432	45%
CC Bouilly Maigne Aumont	7 565	5%
CC des Portes du Pays d'Othe	4 353	3%
CC Seine Barse	8 284	5%
CC Seine Melda Coteaux	15 585	9%
CA Troyes Champagne Métropole	166 476	100%

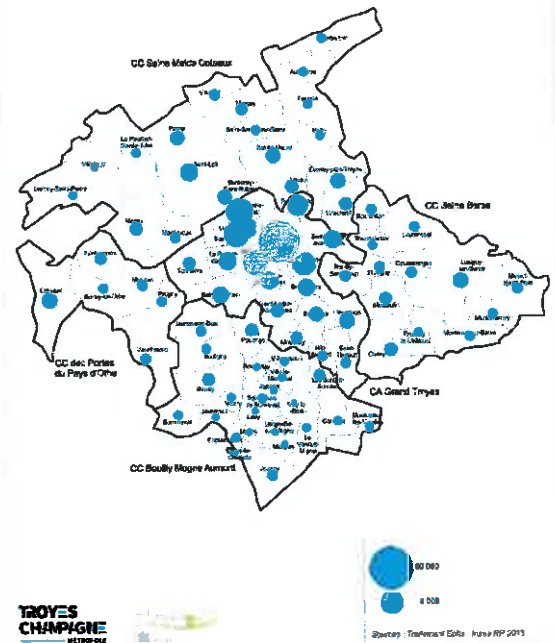
Par ailleurs, 14,5% de la population de Troyes Champagne Métropole est située dans l'un des Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV), sélectionnés sur le critère du revenu par habitant.

A l'échelle de l'agglomération, on constate que l'équilibre entre les fonctions économiques et résidentielles se fait au profit de cette première fonction, le territoire comptant un peu plus d'emplois que d'actifs résidant au sein de l'intercommunalité : 113 emplois pour 100 actifs. Ainsi le territoire attire aussi des actifs habitant en dehors du périmètre de l'agglomération. C'est davantage d'emplois que sur le département où le ratio est de 84. A titre de comparaison, cet indice est de 143 sur Reims Métropole.

A l'échelle Troyes Champagne Métropole, les emplois sont logiquement concentrés à Troyes où le ratio atteint 150, mais aussi à La Chapelle Saint-Luc et Pont-Sainte-Marie, avec des ratios de plus de 180. Les territoires des anciens EPCI périphériques ont une concentration d'emplois nettement inférieure au centre d'agglomération, qui polarise. Seule l'ancienne CC Seine Melda Coteaux compte plus d'un emploi pour deux actifs sur son territoire (62%).

Population municipale en 2013

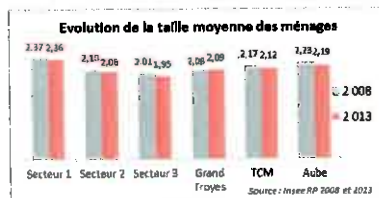
130 588 hab. sur la CA Grand Troyes  
 15 585 hab. sur la CC Seine Melda Coteaux  
 4 353 hab. sur la CC des Portes du Pays d'Othe (8 communes)  
 7 565 hab. sur la CC Bouilly Maigne Aumont  
 8 284 hab. sur la CC Seine Barse  
 166 476 hab. sur Troyes Champagne Métropole



Un profil plus familial en dehors des communes les plus urbaines

En 2013, la population de Troyes Champagne Métropole se répartit entre 76 541 ménages. Ces ménages comptent en moyenne 2,10 personnes, contre 2,14 en 2008. La taille des ménages est ainsi plus faible que la moyenne départementale (2,20 en 2013).

Sur la période 2008-2013, le desserrement des ménages est proche de celui du département (-0,04 contre -0,05 pour l'Aube). La diminution de la taille des ménages s'explique par l'évolution de la composition familiale et notamment par l'augmentation de la part des personnes seules (43% en 2012, contre 41% en 2007). Ce processus de desserrement induit une hausse du nombre de ménages qu'il s'agit de loger sur le territoire.



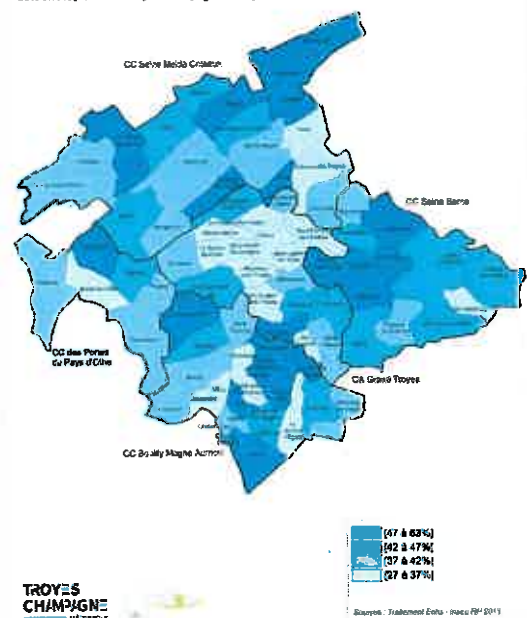
C'est à Troyes que les ménages sont les plus petits, en lien avec les caractéristiques de l'offre de logements, proposant davantage de petites typologies en locatif. A Troyes les personnes seules représentent la moitié des ménages, contre 40% sur le secteur 2 et seulement 26% sur le secteur 1. Dans les anciens EPCI, les personnes seules sont également peu représentées (de 18% pour la CC Seine Melda Coteaux à 25% pour celle des Portes de l'Othe).

Le secteur 1 demeure un territoire familial avec 37% de ménages qui ont des enfants. C'est également le cas sur certaines communes urbaines de secteur 2 et 3, notamment à La Chapelle Saint-Luc (42% de ménages avec enfants) et Pont-Sainte-Marie (40%). Mais les communes où les ménages avec enfants sont les plus importants se situent dans les anciennes CC qui ont toutes un taux supérieur à 40%.

Un des enjeux du PLH consistera donc à garantir la capacité d'accès des familles à l'ensemble du territoire.

Part des ménages avec enfants en 2013

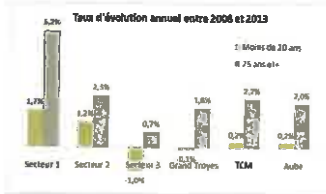
31% en moyenne sur la CA Grand Troyes  
 43% en moyenne sur la CC Seine Melda Coteaux  
 41% en moyenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (8 communes)  
 43% en moyenne sur la CC Bouilly Maigne Aumont  
 48% en moyenne sur la CC Seine Barse  
 53% en moyenne sur Troyes Champagne Métropole



Comme observé à l'échelle nationale, Troyes Champagne Métropole est concernée par un vieillissement de sa population.

La part des ménages dont la personne de référence est âgée de 75 ans et plus est en nette augmentation, avec une croissance de 2,2%/an entre 2008 et 2013, pour une démographie de -0,04%/an sur la même période.

La croissance de la population des séniors concerne tous les secteurs de l'EPCI, mais elle est plus marquée sur le secteur 1 et l'ancien périmètre de la CC Seine Melda Coteaux (respectivement +5,1%/an et +6,1% pour les 75 ans et plus, contre +1,9% et +1,7% pour l'ensemble de la population sur ces secteurs).



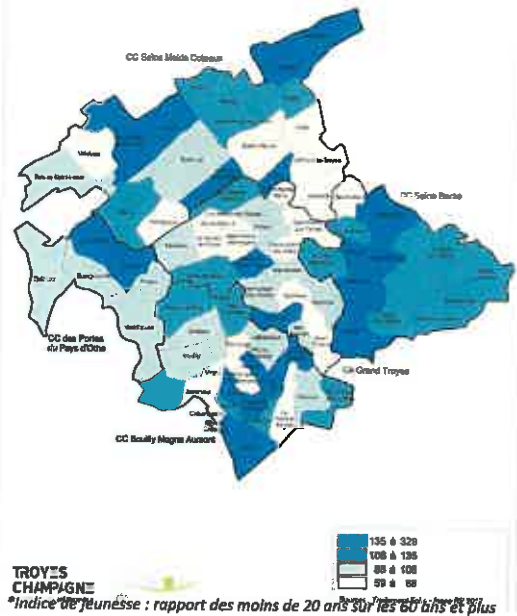
L'indice de jeunesse\* de Troyes Champagne Métropole (99), est légèrement supérieur à celui du département (93), mais est en forte baisse depuis 2008 (113). Les territoires des anciennes CC sont les plus jeunes, avec des indices de jeunesse supérieurs à 100 (de 106 pour Melba Coteaux à 131 pour la Seine Barse). Mais ce sont sur ces mêmes zones que l'on observe un net recul : en Seine Barse de 158 à 131 ou en CC Bouilly Mogne Aumont de 134 à 112. Au sein de l'ancien Grand Troyes, La Chapelle Saint-Luc se démarque avec une population qui reste relativement jeune (indice de 134) en lien avec un profil familial.

Concernant la tranche 15-30 ans, elle est bien représentée à Troyes et à Rosières, avec respectivement 24% et 33% de 15-30 ans, contre 16% sur le reste de l'agglomération, du fait d'une population étudiante importante.

L'enjeu pour ce PLH sera d'accompagner le vieillissement de la population, pour un maintien à domicile dans un logement de qualité.

Indice de jeunesse en 2013

99 en moyenne sur la CA Grand Troyes  
 106 en moyenne sur la CC Seine Melda Coteaux  
 111 en moyenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (6 communes)  
 112 en moyenne sur la CC Bouilly Mogne Aumont  
 131 en moyenne sur la CC Seine Barse  
 99 en moyenne sur Troyes Champagne Métropole

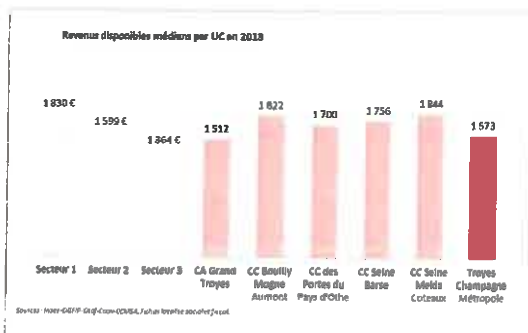


De grandes disparités dans les revenus des ménages

Avec environ 1 570 € de revenus mensuels par Unité de Consommation (UC) en 2013, les ménages de TCM disposent de revenus très légèrement supérieurs à ceux du département (1 560 €). A titre de comparaison, le revenu mensuel médian est de 1 648 € en France Métropolitaine. Sur Troyes Champagne Métropole, 30% des ménages ont des revenus par UC inférieurs à 1 180 € par mois.

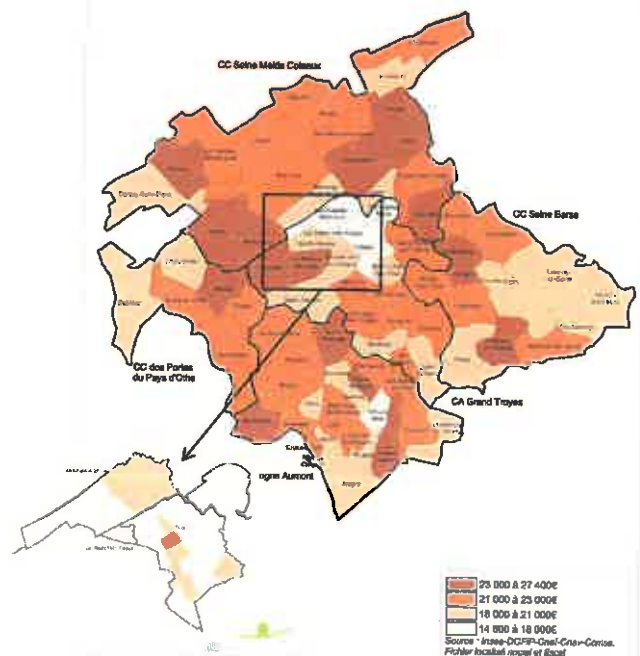
Les contrastes sont très marqués entre les secteurs, avec des ménages aux revenus nettement plus élevés dans les communes périphériques (Seine-Melda-Coteaux ou Bouilly-Mogne-Aumont), tandis que les revenus sont nettement plus précaires dans l'ex-Grand Troyes (1 364 € pour le secteur 3).

Les contrastes sont également importants au sein même des communes, avec des revenus médians qui varient presque du simple au double entre les quartiers de Troyes (moins de 1 000 € sur les IRIS Lombard et Romain Rolland, contre plus de 2 000 € sur l'IRIS Diderot).



Revenus disponibles médians par UC en 2013

18 143€ en moyenne sur la CA Grand Troyes  
 22 194€ en moyenne sur la CC Seine Melda Coteaux  
 19 630€ en moyenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (6 communes)  
 21 861€ en moyenne sur la CC Bouilly Mogne Aumont  
 21 073€ en moyenne sur la CC Seine Barse  
 18 847€ en moyenne sur Troyes Champagne Métropole



## Les besoins en logements des ménages

## Des prix unitaires des logements neufs à définir au regard des capacités budgétaires des ménages

### Répartition des ménages de Troyes Champagne Métropole par tranches de revenus

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE	Revenus nets maximum	Location		Accession avec 10% d'apport	
		Loyer plafond	Budget plancher	Budget plafond	
Ménages modestes	1er décile	< 700 €	180 €		
	2ème décile	1 200 €	300 €	55 000 €	95 000 €
	3ème décile	1 600 €	390 €	95 000 €	127 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 900 €	460 €	127 000 €	150 000 €
	Médiane	2 200 €	560 €	150 000 €	174 000 €
	6ème décile	2 600 €	660 €	174 000 €	206 000 €
Ménages aux revenus supérieurs	7ème décile	3 100 €	790 €	206 000 €	245 000 €
	8ème décile	3 800 €	950 €	245 000 €	301 000 €
	9ème décile	5 000 €	1 250 €	301 000 €	396 000 €
	10ème décile	> 5 000 €	> 1 250 €	> 396 000 €	

Source : données Insee FLOSOPI 2013

\* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement.

\*\* Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,81% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%.

Caractéristiques des ménages par tranche de revenus

Pour la grande majorité des ménages (de 14% de 2 000 € à 100 000 €), le montant moyen des dépenses mensuelles de logement est compris entre 300 € et 500 €. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (voir tableau). Les ménages modestes (1er à 3ème décile) ont un revenu qui varie de 700 € à 1 600 € par an (150 € à 350 € par mois) et un revenu net mensuel de 100 € à 250 €. Les ménages intermédiaires (4ème à 6ème décile) ont un revenu qui varie de 1 900 € à 2 600 € par an (150 € à 200 € par mois) et un revenu net mensuel de 150 € à 200 €. Les ménages aux revenus supérieurs (7ème à 10ème décile) ont un revenu qui varie de 3 100 € à 5 000 € par an (250 € à 400 € par mois) et un revenu net mensuel de 250 € à 400 €.

→ Pour chaque tranche de revenus, on peut définir le budget maximum pour l'acquisition d'un logement sur le territoire de la Métropole de Troyes Champagne Métropole. Ce budget est calculé en fonction du revenu net mensuel, du taux d'endettement (33%) et du montant de l'apport (10%).

→ L'apport de 10% correspond aux meilleures conditions offertes par le programme de prêt à taux zéro (PTZ) de la Métropole de Troyes Champagne Métropole. Ce prêt est remboursé par la Métropole de Troyes Champagne Métropole sur une durée de 25 ans à un taux d'intérêt de 2,81%.

Les ménages les plus fragiles, soit les trois premiers déciles, se dirigent généralement vers le locatif social, l'ancien à bas loyer et marginalement vers l'accession sociale. Ils ne représentent donc que 5% de la demande en promotion immobilière (source : expertise Adequation).

Les ménages de la classe moyenne représentent 40% des ménages et pèsent 85% de la demande en promotion immobilière, dont 50% représentés par les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> déciles, qui sont la cible de l'accession sociale ou du locatif abordable.

Les ménages aux revenus supérieurs, à partir du 8<sup>ème</sup> décile, représentent seulement la maison individuelle ou les appartements de standing en accession.

L'enjeu pour le prochain PLH est de proposer une offre accessible à tous les ménages aux regards de leurs capacités budgétaires.

	Revenu médian*
CA de Châlons-en-Champagne	2 361 €/mois
Troyes Champagne Métropole	2 229 €/mois
CC du Sénonais	2 202 €/mois
CA Reims Métropole	2 501 €/mois
CA Agglomération de Chaumont	2 327 €/mois
CA de l'Auxerrois	2 388 €/mois

\* Revenu fiscal net mensuel / ménage en 2013

Répartition des ménages de Troyes Champagne Métropole par taille

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE		Taille des ménages				
		1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +
Ménages modestes	1er décile	66%	18%	7%	5%	4%
	2e décile					
	3e décile					
Ménages intermédiaires	4e décile					
	Médiane	35%	42%	12%	8%	4%
	6e décile					
Ménages aux revenus supérieurs	7e décile					
	8e décile					
	10e décile	12%	39%	22%	20%	7%

Les ménages modestes disposent de revenus inférieurs à 1 600 € mensuels. Ils sont majoritairement constitués de personnes seules (66%) où les moins de 30 ans sont bien représentés.

La classe moyenne, disposant de revenus entre 1 600 et 3 100 € mensuels, est également constituée d'une majorité de « petits ménages » de 1 à 2 personnes (77% des ménages), les séniors (> 60 ans) sont légèrement plus représentés.

Parmi les ménages aux revenus supérieurs (> 3 100 € mensuels), on observe une proportion importante de ménages familiaux (49% des ménages), avancés dans leur parcours résidentiel avec une surreprésentation des ménages entre 40 et 59 ans (47%).

Répartition des ménages de Troyes Champagne Métropole par tranches d'âges

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE		Tranches d'âges					
		< 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-74 ans	> 75 ans
Ménages modestes	1er décile	24%	15%	15%	14%	18%	15%
	2e décile						
	3e décile						
Ménages intermédiaires	4e décile						
	Médiane	12%	15%	16%	15%	24%	18%
	6e décile						
Ménages aux revenus supérieurs	7e décile						
	8e décile						
	10e décile	5%	14%	22%	25%	25%	10%

Source : données Insee – FILOCOM 2013

L'enjeu est de développer une offre adaptée à l'ensemble de la demande en termes de nature de produits (forme urbaine, typologie, surface) pour fluidifier au maximum le parcours résidentiel des ménages de l'agglomération.

90% de la demande en promotion immobilière émane seulement de 50% des ménages de l'agglomération

1 décile = 10% des ménages

10% de la demande en promotion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>1<sup>er</sup> décile de revenus</li> <li>2<sup>ème</sup> décile de revenus</li> <li>3<sup>ème</sup> décile de revenus</li> </ul>
30% de la demande en promotion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>4<sup>ème</sup> décile de revenus</li> <li>5<sup>ème</sup> décile de revenus</li> </ul>
60% de la demande en promotion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>6<sup>ème</sup> décile de revenus</li> <li>7<sup>ème</sup> décile de revenus</li> <li>8<sup>ème</sup> décile de revenus</li> </ul>
90% de la demande en promotion immobilière	<ul style="list-style-type: none"> <li>9<sup>ème</sup> décile de revenus</li> <li>10<sup>ème</sup> décile de revenus</li> </ul>

location

Locatif social / Ancien à bas loyer

Locatif social / Ancien et neuf à loyer intermédiaire

Ancien et neuf à loyer de marché

Minoritairement, ancien à loyer élevé

accession

Marginalement accession sociale

Accession sociale / Ancien et neuf à prix intermédiaire

Ancien et neuf à prix de marché

Majoritairement, ancien à prix élevé

**Analyse des niveaux de ressources des ménages**  
 Approche par les revenus des ménages et la part des catégories socio-professionnelles supérieures

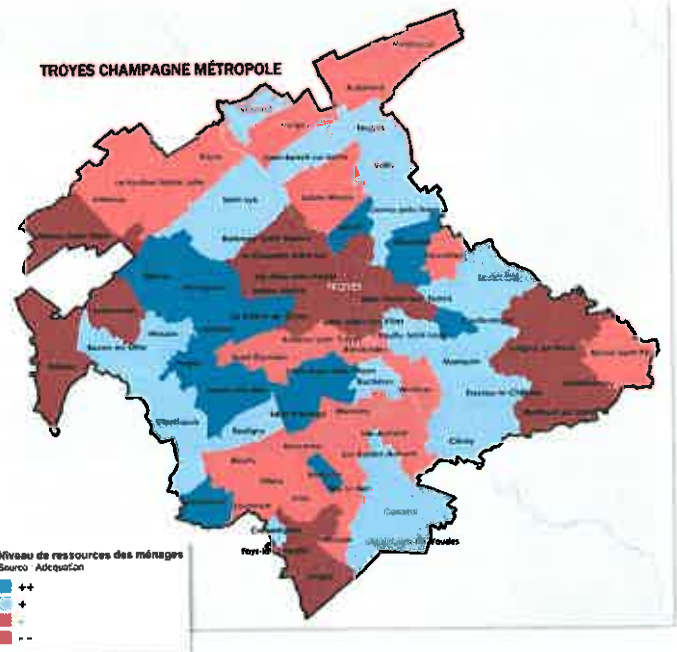
L'approche par les revenus et les catégories socio-professionnelles montre que Troyes Champagne Métropole est composée de communes dotées de ménages aux capacités résidentielles variées.

Bien que recherchées pour la présence d'aménités urbaines (commerces, équipements, transports, emplois, etc.), Troyes et sa première couronne rassemblent une population au pouvoir d'achat inférieur à la plupart des autres communes du territoire.

En périphérie, la plupart des communes est peuplée de ménages aux revenus supérieurs à la moyenne de l'agglomération. Ceci s'explique par une prépondérance du parc de logements composé de maisons individuelles habitées par des ménages propriétaires-occupants, avancés dans leur parcours résidentiel.

Des mesures favorisant la mixité sociale sont difficilement applicables au sein des communes rurales du fait de la complexité de développer des logements locatifs, notamment sociaux (ménages parfois non véhiculés).

En revanche, le développement de logements répondant aux attentes des ménages de la classe moyenne et aux revenus confortables, notamment familiaux, est préconisé à Troyes et sa première couronne.



Source : INSEE 2011 (données retravaillées par Adequation, établissement d'une hiérarchie à partir d'un croisement entre le revenu médian et la part de CSP+ en la capitale)

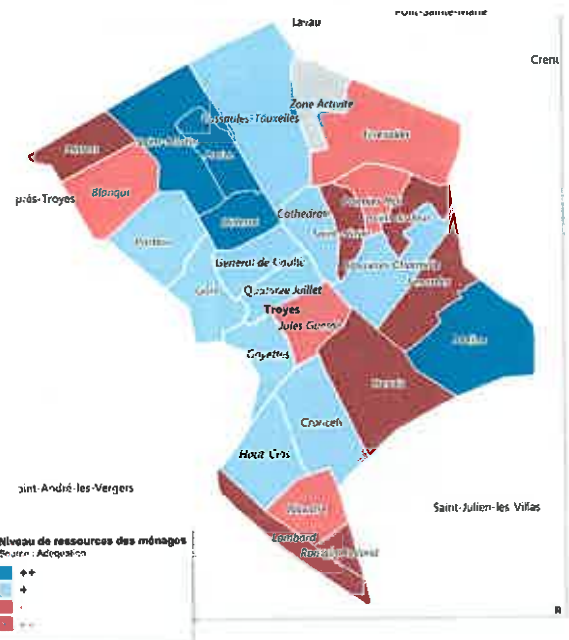
A l'échelle de Troyes et de sa 1<sup>ère</sup> couronne, les enjeux de mixité sociale concernent essentiellement les quartiers de la Politique de la ville

**Analyse des niveaux de ressources des ménages**  
 Approche par les revenus des ménages et la part des catégories socio-professionnelles supérieures

A Troyes et au sein de certaines communes de 1<sup>ère</sup> couronne, les enjeux de mixité sociale concernent les quartiers suivants :

- Troyes : Gare, Bords de Seine, Chartreux, Jules Guesde, Sénardes, Point du Jour ;
- La Chapelle-Saint-Luc, Les Noës-près-Troyes et Troyes : Chantereigne, Montvilliers, Beau-Toquat ;
- Pont-Sainte-Marie : Debussy ;
- Saint-André-les-Vergers : Maugout.

Des actions visant à agir contre la stigmatisation de certains quartiers sont d'ores-et-déjà réalisées notamment via la présence de quartier NPNRU (rénovations et réhabilitations du parc social, accession sociale, etc.).



Source : INSEE 2011 (données retravaillées par Adequation, établissement d'une hiérarchie à partir d'un croisement entre le revenu médian et la part de CSP+ en la capitale)

Géographie prioritaire de la Politique de la Ville



Source : [slg.ville.troyes.fr](http://slg.ville.troyes.fr)

- Quartier prioritaire de la Politique de la Ville
- Bande de 300 m

« La TVA au taux réduit de 5,5% concerne toute vente ou livraison à soi-même de logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou entièrement situés à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, de moins de 500 mètres lorsque le quartier fait l'objet d'une convention avec l'ANRU » (source : [www.hlm.coop](http://www.hlm.coop)).

9 QPV sont recensés sur le territoire de Troyes Champagne Métropole, exclusivement au centre de l'agglomération, sur Troyes et ses communes périphériques. Au sein de ces quartiers et dans un rayon de 300 m, toute nouvelle opération peut profiter du levier de la TVA réduite pour la commercialisation de logements neufs. Sur Jules Guesde à Troyes et la ZAC Chantereigne à La Chapelle Saint-Luc, elles peuvent en bénéficier dans un rayon de 500 mètres

## 2 - LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE

- ❖ Les dynamiques démographiques et résidentielles
- ❖ Les dynamiques de production de logements

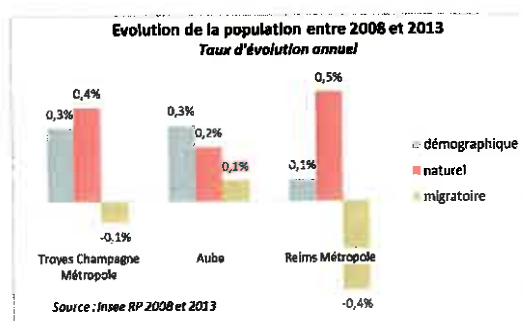
## Les dynamiques démographiques et résidentielles

## Une démographie qui décline légèrement sur la dernière période

La population de Troyes Champagne Métropole (81 communes) est **relativement stable entre 1999 et 2013**. Celle-ci croît, entre 1999 et 2008 de 0,4% par an, puis de 0,3% entre 2008 et 2013. Le département enregistre une croissance démographique similaire sur cette même période.

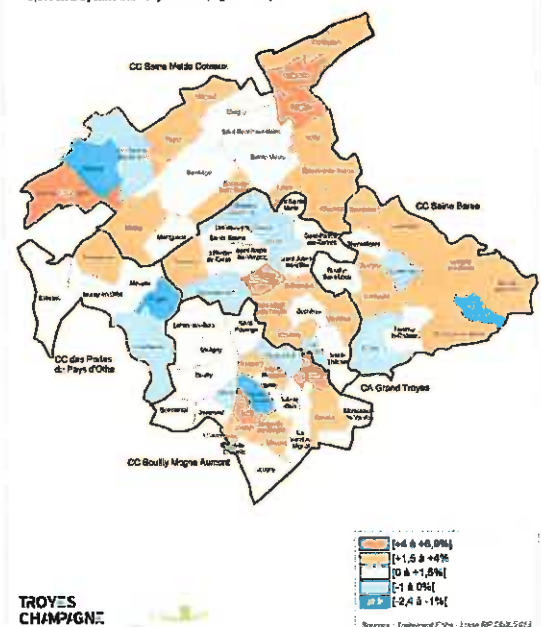
Cette croissance est portée par un **solde naturel de +0,4%** sur la période récente, contrastant avec un **solde migratoire négatif, de -0,1%/an**.

A titre de comparaison sur l'agglomération de Reims, l'évolution migratoire est de -0,4%/an.



### Evolution annuelle de la population entre 2008 et 2013

- +0,1% en moyenne sur la CA Grand Troyes
- +1,7% en moyenne sur la CC Seine Melde Coloux
- +0,9% en moyenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (6 communes)
- +1,3% en moyenne sur la CC Bouilly Nogne Aumont
- +1,3% en moyenne sur la CC Seine Barre
- +0,3% en moyenne sur Troyes Champagne Métropole





A l'échelle des secteurs, les disparités de développement sont importantes.

La croissance est forte sur le secteur 1, et accélère sur la dernière période (+1,9%/an). Sur ce secteur attractif, la croissance est essentiellement due au fait d'un solde migratoire élevé.

Bien que positive, la croissance est plus mitigée sur le secteur 2. Alors qu'elle était presque nulle sur la période 1999-2008, le secteur retrouve une dynamique sur la période 2008-2013.

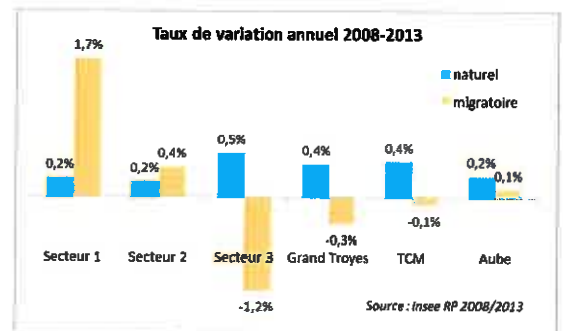
Le secteur 3 fait face à une importante déprise démographique, qui s'intensifie sur la période récente (-0,6%/an) et qui s'explique par un fort déficit d'attractivité (-1,2%/an de solde migratoire entre 2008 et 2013). Le déclin sur le centre de l'agglomération est ainsi exclusivement porté par le secteur 3.

Au sein de ce secteur 3, c'est à la Chapelle-Saint-Luc (-0,9%/an) et à Troyes (-0,6%/an) que la démographie décline. Avec -1,7%/an de solde migratoire à La Chapelle-Saint-Luc, ce sont près de 1 100 habitants qui ont quitté la commune en 5 ans. Bien qu'en partie associé aux démolitions du PRU, le déclin démographique pose cependant question. Secteur concentrant les emplois, les services et équipements, il apparaît nécessaire de redonner de l'attractivité au centre de l'agglomération.

Les anciens EPCI voient tous leur population augmenter. L'ancienne CC Seine-Melda-Coteaux a un taux annuel de +1,7%. Sur 5 ans, elle a gagné 1 300 habitants alors que l'ancien Grand Troyes en gagnait 400.

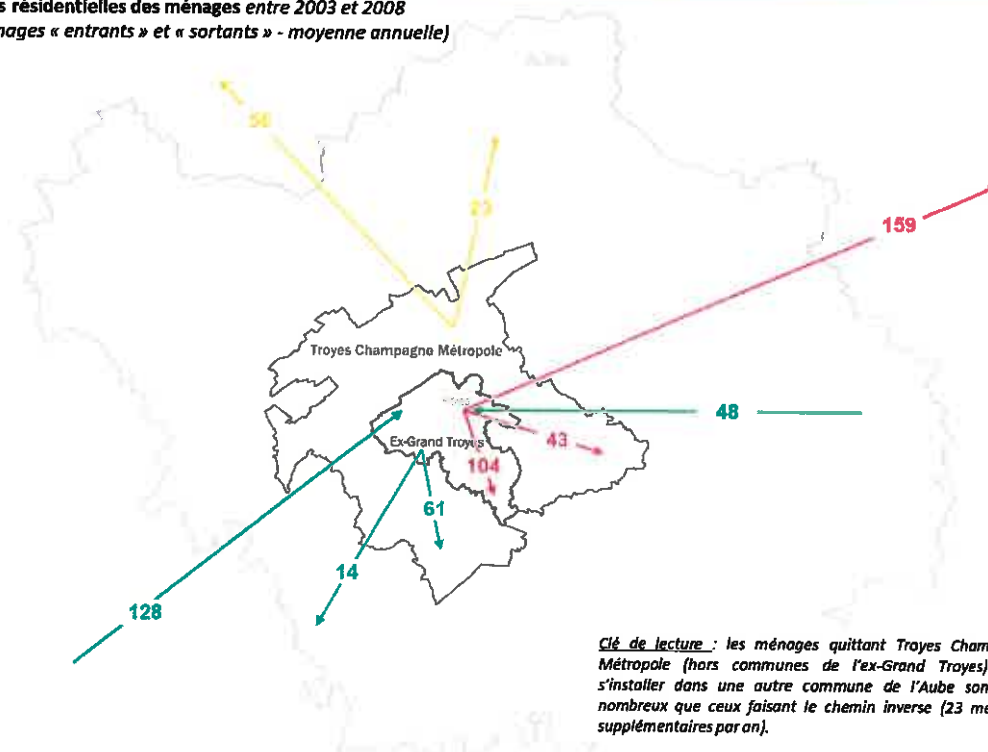
L'enjeu pour ce 2<sup>ème</sup> PLH sera donc de tendre vers un meilleur équilibre démographique.

Du fait du desserrement comme vu précédemment, l'évolution du nombre de ménages est positive sur TCM : de 0,8%/an entre 2008 et 2013.

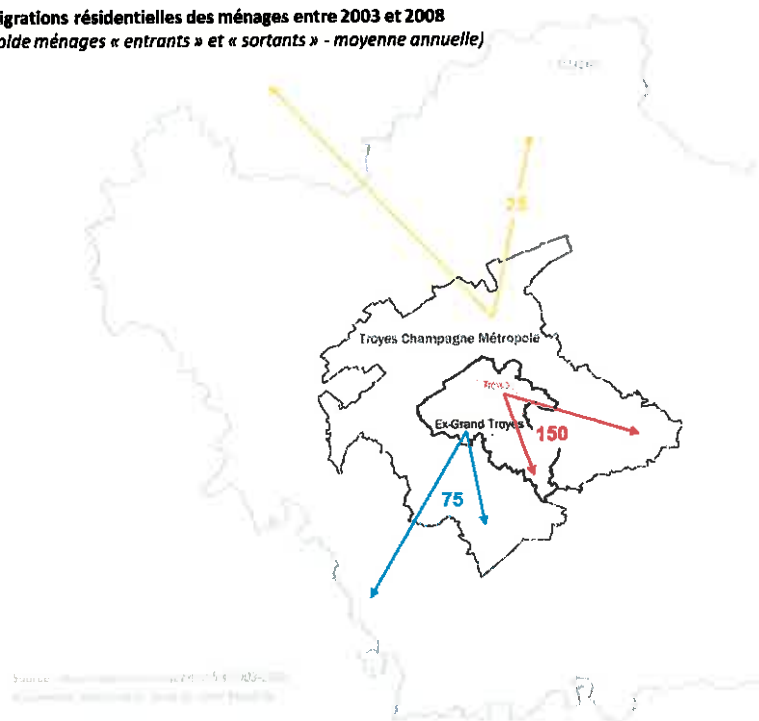


Des soldes migratoires observés entre les différents territoires d'analyse

Migrations résidentielles des ménages entre 2003 et 2008 (solde ménages « entrants » et « sortants » - moyenne annuelle)



**Migrations résidentielles des ménages entre 2003 et 2008**  
(solde ménages « entrants » et « sortants » - moyenne annuelle)



Chaque territoire d'étude perd des ménages au profit des 2 échelles supérieures.

Il s'agit de ménages devenant périurbains dont le choix de déménager est motivé par la recherche d'une meilleure qualité résidentielle (forme urbaine, prix, etc.).

Ces ménages pourraient être retenus sur leur territoire d'origine si une offre adaptée à leurs attentes leur était proposée.

Ainsi, cette offre peut potentiellement permettre de retenir chaque année :

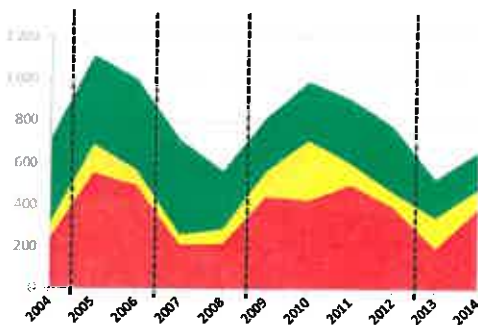
- 150 ménages quittant Troyes,
- 75 ménages quittant l'ex Grand Troyes (hors Troyes),
- 25 ménages quittant les nouvelles communes adhérentes à Troyes Champagne Métropole.

Profil type de ces ménages :

- Tranche d'âge : 25-39 ans
- Logement recherché : maison
- Statut d'occupation : propriétaire
- CSP : variée.

## Les dynamiques de production de logements

**Historique de la production de logements par forme urbaine**



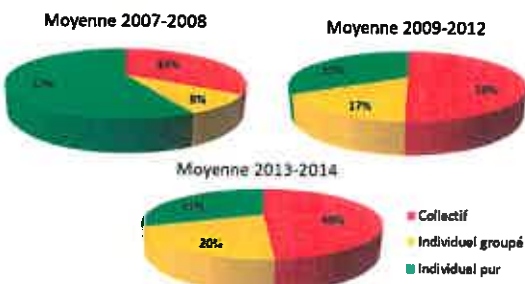
Un pic de production a été observé en 2005-2006 (1 050 logements/an en moyenne), sous l'impulsion du dispositif de défiscalisation Robien, favorisant l'activité de la promotion immobilière.

La crise a ensuite impacté la construction, qui s'est effondrée avec 640 logements/an en 2007-2008.

La période 2009-2012 s'est caractérisée par une nouvelle hausse de la production, à la fois en promotion immobilière (favorisée par le dispositif de défiscalisation Scellier) et sur le segment locatif social.

La baisse d'attractivité des dispositifs fiscaux dès 2012 a fortement impacté la production sur le marché de la promotion dès 2013-2014. Sur cette période, on observe également pour la première fois, une perte de dynamique de construction de maisons sur le segment du terrain à bâtir (individuel pur), passant de 350 logements/an (2004-2012) à 180 terrains bâtis par an (2013-2014). Sur cette période, le territoire apporte des réponses insuffisantes aux ménages aspirant à la propriété, avec peu de lotissements.

**Ventilation de la production par forme urbaine**



Enjeu : l'atteinte des objectifs publics de production de logements est fortement conditionnée par un segment de la promotion immobilière très sensible aux mesures gouvernementales de soutien à l'investissement locatif. Par conséquent, il s'agit de proposer des mesures publiques locales favorables aux ménages et aux opérateurs immobiliers.

Par ailleurs, la structuration du marché du terrain à bâtir en secteur aménagé (lotissements) est également nécessaire pour répondre aux besoins résidentiels.

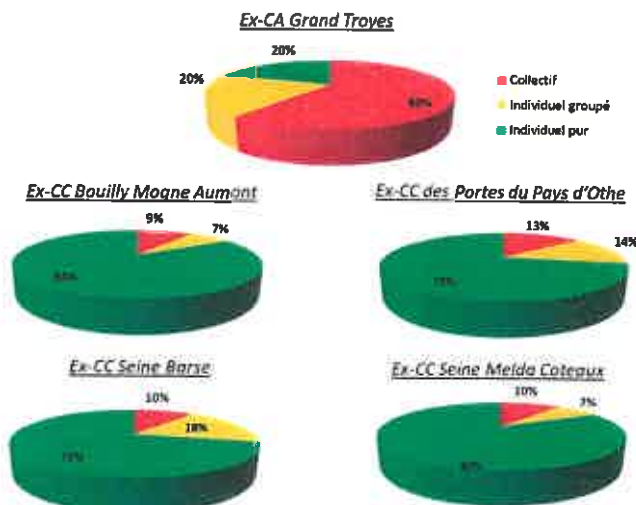
Source : données S.Adel retravaillées par EoHS et Adequation, date réelle, logements ordinaires construits, neuf et construction sur existant (AA)

**La production de logements est largement portée par le cœur de la Métropole (79%) où elle est dominée par le collectif**

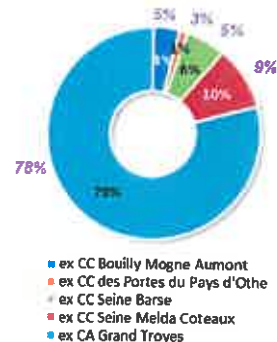
La production de logements dans les 5 ex-EPCI apparaît proportionnelle à leur poids démographique. Ainsi, l'ex-CA du Grand Troyes, cœur de l'agglomération au fort poids démographique (78%), représente 79% de la production de logements globale à l'échelle de Troyes Champagne Métropole.

La ventilation de la production par forme urbaine montre une forte disparité entre l'ex-CA du Grand Troyes et les 4 anciennes communautés de communes. L'habitat individuel est largement surreprésenté dans les territoires périphériques alors qu'au cœur de la métropole, l'habitat collectif reste majoritaire dans la production de logements.

**Ventilation de la production par forme urbaine 2009-2014**



**Ventilation de la production par secteur 2009-2014**



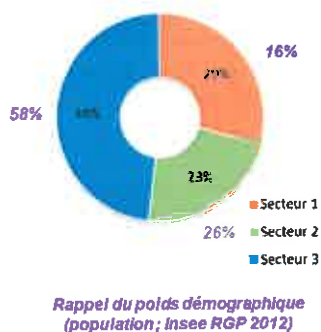
Rappel du poids démographique (population ; Insee RGP 2012)

La production de logements par secteur n'est pas proportionnelle au poids démographique de chacun. En effet, le secteur 1 (rassemblant les communes les plus rurales) représente 16% de la population de l'agglomération mais il concentre 29% de la production de logements. A l'inverse, le secteur 3 (le pôle urbain) concentre 58% de la population mais seulement 48% de la construction.

Ainsi, la ventilation de la production de logements se fait au détriment du secteur 3, lequel pâtit ainsi d'un déficit démographique.

Afin de remédier à la perte de poids de la ville centre au sein de son agglomération, il s'agit de favoriser l'accès à la propriété et l'attrait des ménages familiaux.

Ventilation de la production par secteur  
Moyenne 2009-2013

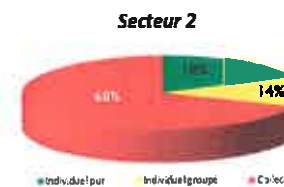
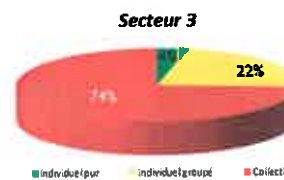


En termes de ventilation de la production par forme urbaine, le collectif est naturellement le plus représenté dans le secteur 3 (3/4 des logements construits).

Sans perdre en densité bâtie, des formes urbaines répondant davantage aux attentes des familles peuvent être développées dans certains quartiers de Troyes (intermédiaire, individuel groupé, lots denses).

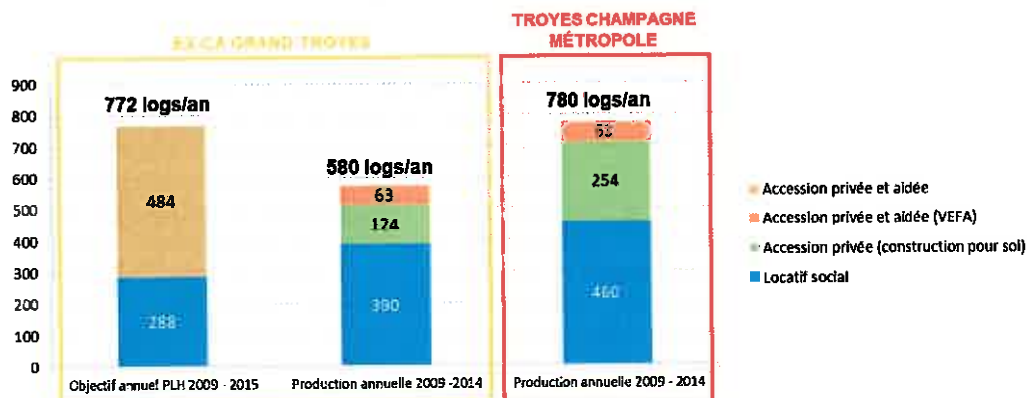
**Secteur 3 :** Troyes + Les-Noës-Près-Troyes + La Chapelle-Saint-Luc  
**Secteur 2 :** Pont-Sainte-Marie, Sainte-Savine, Saint-André-les-Vergers, Saint-Julien-les-Villas  
**Secteur 1 :** Bréviandes, Buchères, Isle Aumont, Mousse, La Rivière-de-Corps, Roseres-Près-Troyes, Saint-Thibault, Saint-Léger-Près-Troyes, Saint-Germain, Torvilliers, Saint-Parres-aux-Tertres, Verrières.

Ventilation de la production par forme urbaine  
Moyenne 2009-2013



Source : données Statistiques urbaines par ville et Agglomération, carte de ville, logements urbains construits, neuf et construction en cours (NA)

Comparaison des objectifs de production de logements du précédent PLH avec la production en logements commencés entre 2009 et 2014 (hors PNRU)



Source : données Statistiques urbaines par ville et Agglomération, carte de ville, logements urbains construits, neuf et construction en cours (NA)

Le PLH 2009-2015 de l'ex-CA Grand Troyes visait un objectif de production de 772 logements par an, dont 288 logements locatifs sociaux et 484 logements en accession à la propriété.

Sur le segment locatif social, les objectifs ont été dépassés avec plus de 400 logements construits annuellement (chiffres à consolider).

En revanche, l'objectif fixé pour l'accès à la propriété n'a pas été atteint (+/- 185 contre 484 logements). Au-delà du caractère ambitieux du niveau visé, le déficit de production s'explique par plusieurs raisons :

- Une conjoncture défavorable sur le marché de la promotion immobilière ;
- Un créneau de l'accès aidé peu développé et uniquement via la TVA réduite ANRU ; aucun logement PSLA développé.
- Et plus largement un potentiel limité du territoire sur le segment de l'accèsion.

A l'échelle de Troyes Champagne Métropole, le marché de la promotion immobilière a subi de fortes fluctuations ces dernières années, à l'instar de la plupart des villes françaises de taille moyenne. Il est porté exclusivement par l'ex-CA du Grand Troyes.

La succession des différents dispositifs de soutien de l'investissement locatif constitue le principal vecteur de variation de l'activité.

En 2006, l'intégralité de l'agglomération était éligible au dispositif Robien, tandis que les opérateurs ont fortement alimenté le marché : plus de 200 ventes ont ainsi été opérées. Puis les volumes de vente ont diminué autour de 100 unités/an jusqu'en 2008 en lien avec la crise immobilière.

L'instauration du dispositif Scellier en 2009 conjugué à de nombreuses opérations de mises en vente les années suivantes ont permis la vente de 200 logements en 2010 et près de 250 en 2011.

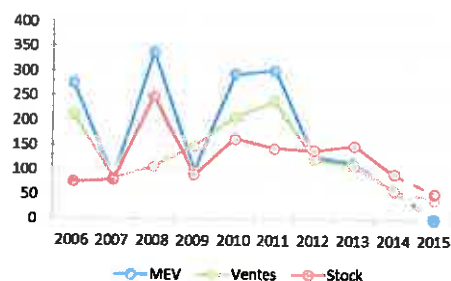
La forte baisse d'attractivité du Scellier en 2012, notamment en zone B2, a fait chuter l'activité. Puis l'instauration du dispositif Duflot en 2013 et le recentrage du zonage locatif (plus que 4 communes éligibles, contre 13 auparavant ; même si le potentiel est concentré dans le cœur de l'agglomération) ont conduit le marché à un niveau historiquement bas : 60 ventes en 2014 et +/- 40 en 2015 (estimation Adéquation).

En parallèle, si l'augmentation du prix de vente des logements n'a pas impacté la conjoncture jusqu'en 2011, son maintien à +/- 2 700 €/m<sup>2</sup> fait certainement partie des raisons de la contraction du marché.

La contraction du marché semble s'être prolongée en 2015, les promoteurs immobiliers constatent une légère reprise en début d'année 2016, sous l'impulsion notamment de ventes auprès d'investisseurs particuliers.

Enfin, le collectif domine largement le marché de la promotion à l'échelle de l'agglomération (90% de l'activité), au détriment de l'individuel groupé qui dispose toutefois de potentiels de développement.

Activité de la promotion immobilière  
Troyes Champagne Métropole



Evolution du prix moyen des ventes en collectif en €/m<sup>2</sup>  
Troyes Champagne Métropole



### 3 – L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE

- ❖ Etat du parc et point sur les actions d'amélioration
- ❖ L'offre en logement aidé
- ❖ Le marché immobilier

## Etat du parc et point sur les actions d'amélioration

## Un parc ancien potentiellement énergivore

Le parc ancien, c'est-à-dire datant d'avant 1946, concerne 21% des résidences principales de l'EPCI. Cette part est plus faible que sur le département (30%). Avec plus de 15 287 résidences principales construites avant 1946, Troyes concentre 48% de ce parc ancien, notamment sur le secteur du Bouchon de Champagne. Les anciennes CC disposent d'un parc plus ancien en proportion que celui du centre d'agglomération. 41% des résidences principales construites sur les communes des Portes du Pays d'Othe l'ont été avant 1946 ; 28% pour celles de Bouilly Mogne Aumont ; 27% pour la CC Seine Barse et 19% pour la CC Seine Melda Coteaux.

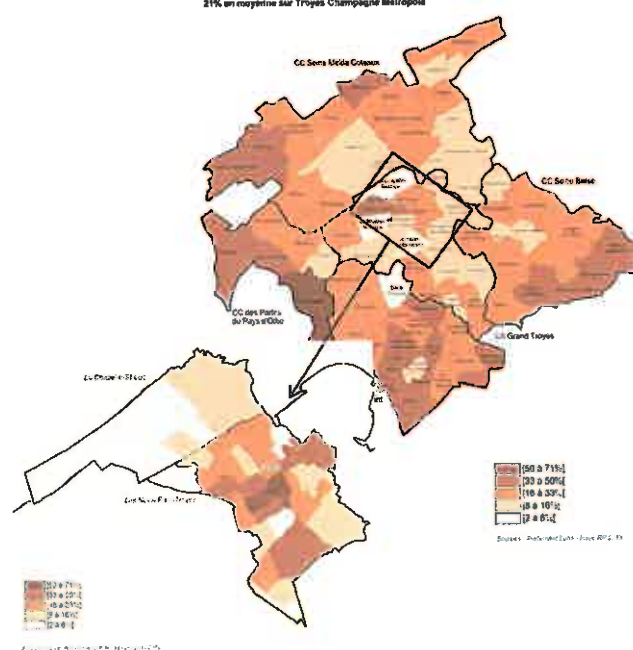
Le parc de résidences principales de l'ex CA Grand Troyes est constitué à 60% de logements construits avant les premières réglementations thermiques de 1974, selon Filocom 2013. Cette part est plus faible sur les secteurs périphériques, où le parc s'est peu développé sur la période 1950-1975. A l'inverse sur l'agglomération centrale, la dynamique de construction a été forte sur cette période, notamment à La Chapelle-Saint-Luc (72% du parc date des années 1950 à 1975), ainsi qu'à Troyes (41%), Saint-Julien-les-Villas, Saint-André-les-Vergers et Pont-Sainte-Marie (près de 40%).

Bien qu'il ait pu en partie bénéficier de travaux (difficilement quantifiables), ce parc est potentiellement énergivore. Les données sur le FART (Font d'Aide à la Rénovation Thermique) témoignent d'un nombre toujours en hausse de propriétaires qui procèdent à des travaux d'amélioration énergétique de leur logement, depuis la mise en place de cette aide en 2011. On compte ainsi près d'une centaine de FART par an sur les dernières années (2014-2015).

Les acteurs témoignent par ailleurs d'une prise de conscience par les ménages des charges énergétiques du parc ancien non rénové. Ce phénomène contribue probablement à une hausse de la vacance sur le parc privé, notamment le parc locatif, en concurrence avec le parc plus récent, plus performant énergétiquement, ou le parc public, moins cher.

### Part des résidences principales construites avant 1946

19% en moyenne sur la CA Grand Troyes  
30% en moyenne sur la CC Seine Melda Coteaux  
41% en moyenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (8 communes)  
28% en moyenne sur la CC Bouilly Mogne Aumont  
27% en moyenne sur la CC Seine Barse  
21% en moyenne sur Troyes Champagne Métropole

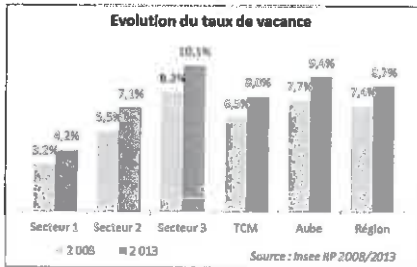


Sur Troyes Champagne Métropole, 8,0% des logements sont vacants, soit 6 775 logements selon l'INSEE 2013. La problématique est davantage marquée à Troyes (11,1%) ainsi qu'à Mesnil-Saint-Père (17,9%), Longeville-sur-Mogne (12,4%). Les communes de Montieramey et Villeloup ont un taux de logements vacants de 11,9%. En volume, la ville de Sainte-Savine a un parc de 540 logements vacants, 9,2% du parc total. Sur les communes en dehors de l'ex-Grand Troyes, la vacance n'est que de 5,4%.

Si le taux de TCM est inférieur à celui de l'Aube (9,4%), il est cependant en forte hausse. En effet avec un taux de 6,5% en 2008, ce sont 1 540 logements vacants en plus que l'on comptabilise en 5 ans. Bien qu'une hausse soit constatée sur l'ensemble de la région Champagne-Ardenne, la forte évolution sur Troyes Champagne Métropole questionne.

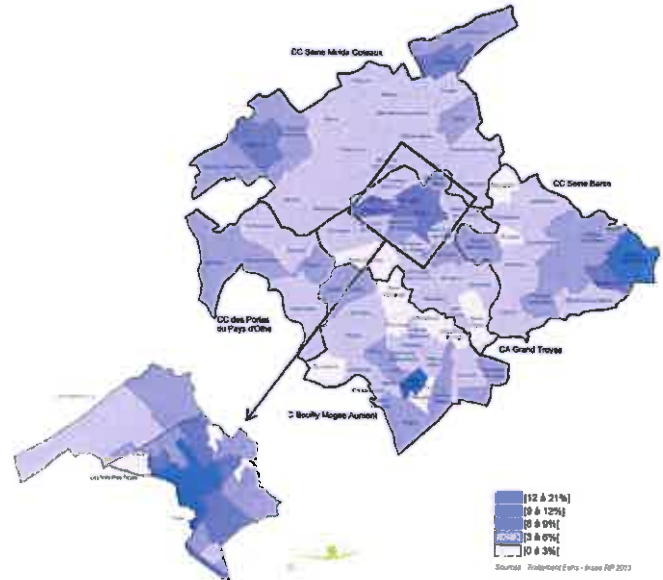
A titre de comparaison sur l'agglomération de Reims, le taux de vacance passe de 5,9% à 7% entre 2007 et 2012, soit 1 555 logements vacants en plus.

Sur l'ancien Grand Troyes, le taux de vacance est à la hausse sur les 3 secteurs et notamment à Troyes (+2,5 pts), Sainte-Savine (+2,1 pts) et Saint-André-les-Vergers (+2,2 pts). Certaines communes voient cependant leur vacance diminuer entre 2008 et 2013 comme à La Chapelle Saint-Luc (-2,7pts).



Taux de vacance en 2013

- 9% en moyenne sur la CA Grand Troyes
- 9% en moyenne sur la CC Seine Mérida Coteaux
- 6% en moyenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (5 communes)
- 5% en moyenne sur la CC Bouilly Mogne Aumont
- 8% en moyenne sur la CC Seine Barre
- 8% en moyenne sur Troyes Champagne Métropole



La carte à l'IRIS montre une vacance qui touche particulièrement le centre ancien de Troyes et notamment le Bouchon de Champagne (plus de 15% de vacance sur les IRIS Cathédrale, 14 Juillet, Général de Gaulle, 13% sur les IRIS Gare et Gayettes).

Un potentiel de remise sur le marché

Parmi les logements vacants recensés par Filocom, 32% sont vacants depuis plus de 2 ans en 2013, contre 43% sur le département. Cette vacance structurelle reflète l'existence d'un parc pouvant connaître des problèmes d'attractivité, en raison de son état de dégradation du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande. Plus simplement, la vacance peut être liée à une « rétention foncière » : propriétaires ne souhaitant pas vendre ou mettre en location leur bien, ne souhaitant pas réhabiliter, blocage lié à des successions, etc.

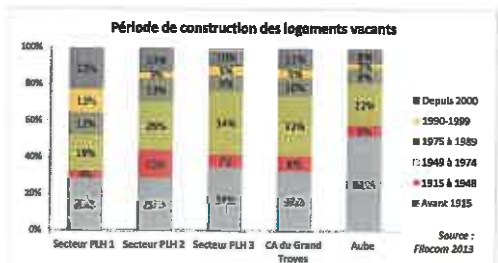
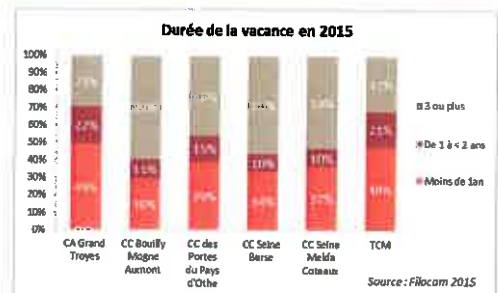
C'est cette vacance qui représente le principal enjeu dans le cadre d'une politique Habitat puisqu'elle correspond à un parc inutilisé, bien que souvent dégradés ou inadapté. Ce parc doit être considéré comme un potentiel de développement du nombre de résidences principales non consommateur de foncier.

Selon les acteurs, il semblerait que la vacance touche en particulier le parc locatif privé, qui subit la concurrence avec le parc plus récent et le parc public, du fait notamment de charges énergétiques plus faibles. Ainsi les propriétaires éprouvent de grandes difficultés à louer ou vendre, s'ils ne se donnent pas les moyens de rénover leur bien pour le remettre sur le marché de la location. Le parc public, qui représente le tiers des résidences principales du Grand Troyes, est quant à lui très peu touché par la vacance (2,5% selon RPLS 2016).

Selon les données Filocom, ce sont en effet principalement les logements les plus anciens qui sont délaissés, dans un contexte de marché détendu et de concurrence avec la périurbanisation. 72% des logements vacants datent d'avant les premières réglementations thermiques, contre 64% pour l'ensemble des résidences principales. Parmi ces logements, les plus anciens sont les plus touchés puisque le tiers des logements vacants datent d'avant 1915 (contre 16% des RP), tandis que ceux construits entre 1915 et 1948 sont très peu vacants. Les logements datant des années 1950 à 1974 sont moins représentés dans le parc de logements vacants (32%) que dans le parc de RP (38%). Ces chiffres laissent supposer qu'une partie du parc très ancien est vétuste et en décalage avec les attentes actuelles.

Ce parc vacant, bien qu'il nécessite, la plupart du temps, d'importants travaux avant sa remise sur le marché, représente l'opportunité de réduire le volume de logements à produire et donc limiter la consommation foncière tout en permettant une revitalisation des secteurs fortement touchés par ce phénomène (Bouchon de Champagne notamment).

Par ailleurs, la forte prédominance des petits logements parmi ce parc (53% des logements vacants sont des T1 et T2, et la vacance est faible sur les T5 et +), doit être vue comme une opportunité de développer une offre adaptée aux débuts ou fins de parcours résidentiel (étudiants, jeunes ménages, personnes âgées).



Bien que la question de la réhabilitation du parc privé ait été investie par les collectivités et notamment la ville de Troyes (cf. p.42), le parc de logements privés présente encore des dysfonctionnements. Notamment, 5% du parc de résidences principales font partie du Parc Privé Potentiellement Indigne en 2011. Ainsi le PPI héberge 2 771 ménages dans l'agglomération. Le secret statistique concerne un grand nombre de communes, notamment celles de l'élargissement.

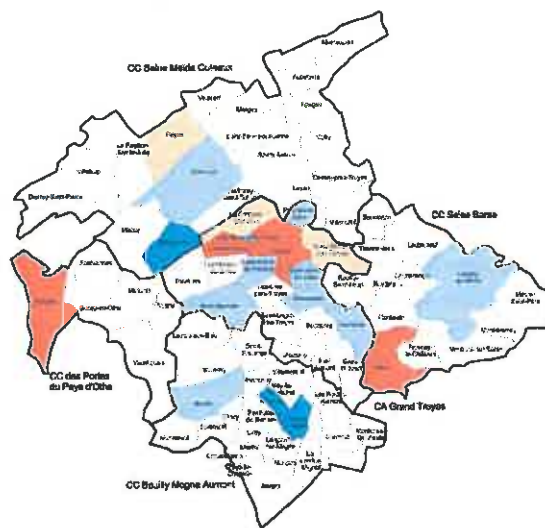
Ce taux est plus élevé sur les communes où le parc est plus ancien ; 6,3% à Sainte-Savine ; 6,8% à Troyes ; 9,6% à Estissac ; 7,9% à Clérey. Près des 2/3 du PPI est situé à Troyes (1324 ménages), alors que la ville centre ne concentre que la moitié des résidences principales. Le volume est également important à Sainte-Savine (263 ménages).

Comme la vacance, ce phénomène semble toucher une partie du parc locatif ancien, qualifié par plusieurs acteurs comme un parc « social de fait ». Les loyers étant parfois très bas du fait d'un parc qui n'attire plus, ces logements sont occupés par des locataires aux très faibles ressources : 34% des ménages locataires du privé ont des ressources inférieures à 1 250€/mois, contre 7% des ménages propriétaires occupants et 48% des locataires HLM.

Un des enjeux importants auquel est confronté l'agglomération est celui de la lutte contre les marchands de sommeil.

	Les ménages aux revenus inférieurs à 15 K€ par statuts d'occupation					
	Propriétaire occupant		Locatif privé		Locatif HLM SEM	
Grand Troyes	1 873	7%	4 455	34%	8 487	48%
secteur 3	1 004	8%	3 361	37%	6 783	51%

Part des PPI en 2013



TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLI



Les petites copropriétés anciennes plus fragiles

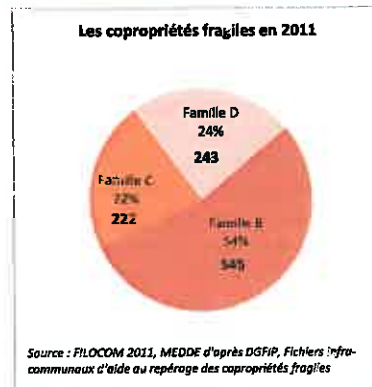
Le fichier de repérage de l'Anah\* recense un peu plus de 1 000 copropriétés fragiles (classées B C ou D) sur le Grand Troyes, soit environ 37% de l'ensemble des copropriétés (environ 2700 copropriétés sur l'agglomération). Les trois quarts de ces copropriétés fragiles, soit 767, se situent à Troyes. La commune de Sainte-Savine compte également un nombre important de copropriétés fragiles (116).

Parmi elles, un quart a un fort potentiel de fragilité, soit 243 copropriétés classées D, dont 4 sur 5 sont situées à Troyes.

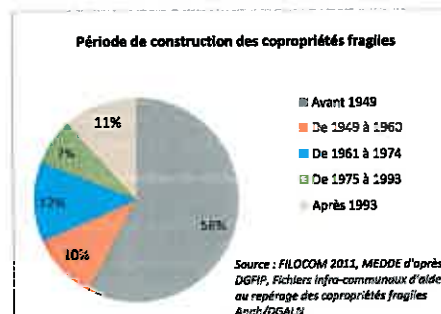
Les petites copropriétés sont les plus touchées, puisque 72% comptent moins de 12 logements. Seules 20 copropriétés fragiles comptent plus de 100 logements. Elles se situent à Troyes, Saint-André-les-Vergers et La Chapelle Saint-Luc.

59% de ces copropriétés datent d'avant 1945, sans doute sans norme particulière de construction ni réglementation thermique, d'où des problèmes d'inconfort certains. A Sainte-Savine et Troyes, ce sont jusqu'aux 2/3 de ces copropriétés qui sont anciennes.

Ainsi, il s'agira, pour Troyes Champagne Métropole, d'avoir une vigilance sur ces copropriétés, et notamment sur les petites copropriétés de centre ancien et le cas échéant, d'expérimenter des modalités d'intervention et de traitement.



Source : FLOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles



Source : FLOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles Anah/DGALS

\*L'Anah met à disposition des collectivités un fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles. A partir de plusieurs critères de difficulté, les copropriétés sont classées en 4 catégories, de A à D, du plus faible potentiel de fragilité au plus fort, sur la base d'une série d'indicateurs de source Filocom.



Depuis le début des années 1990, la ville de Troyes a connu deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives suivies de deux OPAH-RU, chacune de ces opérations ayant eu pour cible le centre ancien (Bouchon de Champagne), en partie ou dans son ensemble.

L'OPAH-RU 2012-2017 s'inscrit dans le cadre du PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Les quartiers relevant du PNRQAD ont été identifiés par un décret du 31 décembre 2009 suite à un appel à candidature et cible prioritairement les secteurs présentant une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale particulièrement difficiles. Dans le cadre de ce programme, des financements publics importants viennent soutenir les projets portés par les collectivités locales.

En lien avec l'OPAH-RU, une ORI (Opération de Restauration Immobilière) existe dans le cadre du PNRQAD. Il s'agit d'un outil coercitif mis en place pour inciter davantage les propriétaires qui n'ont pas saisi l'opportunité lors des OPAH précédentes. L'objectif de l'OPAH-RU est de réhabiliter 260 logements (215 Propriétaires Bailleurs (PB) et 45 Propriétaires Occupants (PO)). Les résultats en janvier 2016 font état de 100 logements PB et 15 logements PO (dossiers instruits). 11 immeubles ont été identifiés dans le cadre de l'ORI, et devraient tous être traités d'ici 2019.

L'opération bénéficie du Fond Commun d'Intervention (FCI), qui abonde les aides de l'ANAH. Ce fond apporte également des aides complémentaires pour :

- ⇒ les travaux à intérêt architectural, induisant souvent des coûts élevés,
- ⇒ les copropriétés, afin de permettre à des propriétaires inéligibles à l'ANAH de réaliser des travaux,
- ⇒ les grands logements, pour encourager leur réhabilitation afin d'attirer des familles sur le cœur de ville,
- ⇒ la rénovation énergétique, notamment pour inciter les propriétaires bailleurs qui conventionnent à améliorer la performance énergétique du logement.

Le cumul des aides de l'ANAH et du FCI permet de subventionner en moyenne 20% du coût des travaux. A noter que ces aides ont diminué par rapport à l'OPAH précédente alors que les coûts de travaux sont plus élevés (du fait de travaux d'intérêt patrimonial et de l'évolution des normes, notamment énergétiques).

Le centre de Troyes est également doté de secteurs en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). L'AVAP s'accompagne du dispositif de défiscalisation Malraux qui permet d'inciter à la restauration des immeubles du périmètre, dans l'objectif de rendre le secteur attractif auprès des Investisseurs. A noter que la ville de Sainte-Savine réfléchit également à la mise en place d'une AVAP.

---

## L'offre en logements aidés

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc locatif aidé de Troyes Champagne Métropole compte 20 575 logements gérés par les bailleurs publics, soit 27% du parc de résidences principales. Ajouté à cette offre publique, 521 logements privés sont conventionnés avec l'Anah, soit moins de 1% du parc de résidences principales.

Le secteur 3 concentre les trois quarts de ce parc notamment Troyes (54% du parc de l'agglomération) et La Chapelle Saint-Luc (14%). Les taux de logements sociaux illustrent l'extrême concentration du parc social sur ce secteur avec jusqu'à 61% de logements sociaux parmi les résidences principales à La Chapelle Saint-Luc et 57% à Les Noës-Près-Troyes.

Le secteur 2 concentre quant à lui 20% du parc social de l'agglomération, le secteur 1 seulement 5%. Les quatre EPCI récemment rattachés ne représentent que 3% des logements sociaux du territoire.

A l'échelle de l'ancien Grand Troyes, 46% de ces logements sont situés en QPV (Quartier prioritaire de la Politique de la Ville), soit 9 500 logements locatifs publics.

**Point sur les obligations SRU :**

8 communes de TCM sont soumises à l'inventaire SRU, dont 4 dépassant largement le seuil de 20% (La Chapelle Saint-Luc : 56%, Les Noës-Près-Troyes : 55%, Pont-Sainte-Marie : 42%, Troyes : 36%).

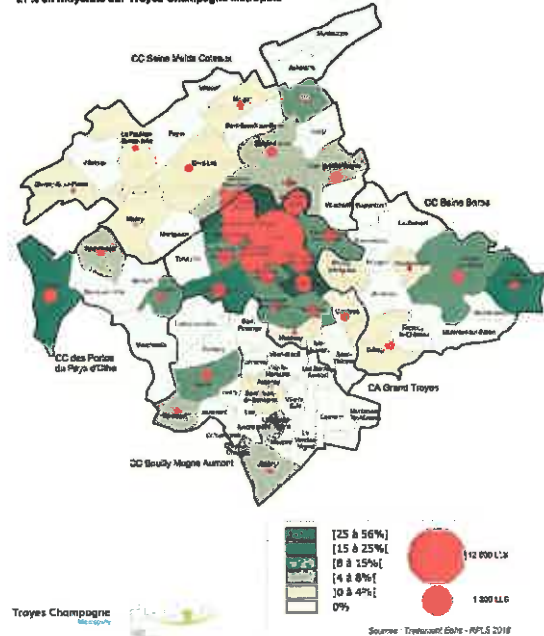
Sur la dernière commune n'ayant pas atteint 20% au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (Rosières-Près-Troyes), de nombreux projets devraient combler le déficit à court terme.

A noter que La Rivière-de-Corps (11% selon l'inventaire 2015) et Saint-Parres-aux-Tertres (8%) atteignent bientôt 3 500 habitants.

Aucune commune récemment rattachée ne devient SRU, aucune ne dépassant les 3 500 habitants.

**Nombre et part de logements locatifs sociaux offerts à la location au 1/1/2016**

32% en moyenne sur le CA Grand Troyes  
3% en moyenne sur la CC Seine Meuse Cotéaux  
8% en moyenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (6 communes)  
2% en moyenne sur la CC Bouilly Nogny Aumont  
4% en moyenne sur la CC Seine Barrois  
27% en moyenne sur Troyes Champagne Métropole



Un parc majoritairement collectif

Le parc de logements publics est majoritairement collectif sur le périmètre de l'ancien Grand Troyes, avec 88% en immeuble, du fait de la concentration de l'offre sur des secteurs urbains qui se sont développés essentiellement dans les années 60 à 80. Sur le secteur 1 où le parc est plus récent, le collectif ne concerne que 56% du parc et 57% du parc dans les ex-CC.

L'offre est relativement équilibrée en termes de typologies, avec cependant une prédominance des T2 et des T3 par rapport à l'ensemble du parc.

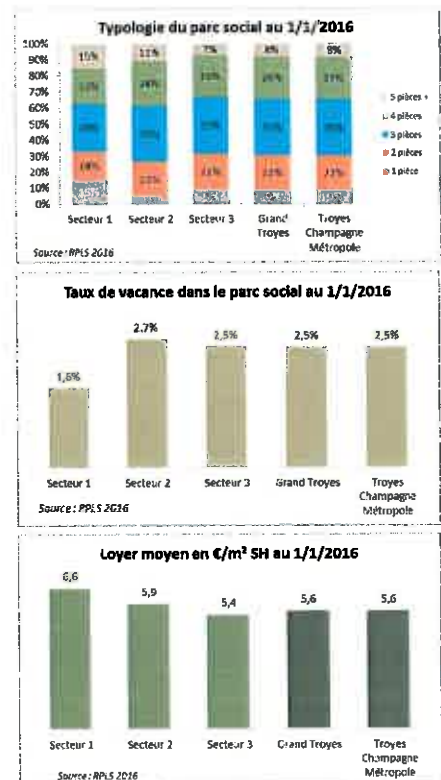
Bien que le territoire soit détendu, la vacance est faible sur le parc public (2,5%), notamment par rapport à l'ensemble du parc de l'agglomération. Ce taux de vacance indique un volume d'offre qui correspond à la demande.

Quelques difficultés liées à la vacance sont tout de même recensées par les bailleurs sociaux, mais de manière diffuses et plutôt dues aux montants des loyers (des loyers trop élevés dans le neuf lorsqu'il s'agit de financements PLUS, des financements PLS pour lesquels il n'existe pas de marché).

La vacance est également plus élevée dans le parc social de quelques communes : Pont-Sainte-Marie (9%); Bréviandes (6,4%) sur des quartiers qui ne sont plus attractifs.

Le loyer moyen observé sur le parc public est relativement faible puisqu'il est de 3,6 €/m<sup>2</sup>, contre 5€/m<sup>2</sup> sur le département. Il est particulièrement bas sur le secteur 3 (3,4€/m<sup>2</sup>) et à l'inverse plus élevé sur le secteur 1 où le parc est plus récent.

Cette concentration des bas loyers induit de fait une concentration de la précarité sur le secteur 3 qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le cadre d'un travail sur le peuplement.



**Précédent cadre – rénovation urbaine sur 7 quartiers : éléments de bilans**

- ▶ PRU Chantereigne, Montvilliers, Beau-Toquat : près de 700 démolitions, 820 reconstructions dont 268 logements sociaux, réhabilitation et résidentialisation
  - ✓ *Avenant de clôture 2015: 952 démolitions prévues mais 671 réalisées, 251 programmées sur site mais 16 réalisées*
- ▶ Opération Isolée Planche Clément : 108 démolitions, 35 reconstructions sur site, réhabilitation et requalification
- ▶ PRU Chartreux : 185 démolitions, 142 reconstructions hors site et 93 sur site (dont 40 privés)
- ▶ PRU Point du Jour : 244 démolitions, 60 reconstructions, réhabilitation et résidentialisation
- ▶ PRU Sénardes : 50 démolitions, 90 reconstructions mais seulement 45 réalisées, réhabilitation et résidentialisation

**Un contrat de ville 2015-2020, prolongé jusqu'en 2022, qui porte sur 13 quartiers**

- ▶ 9 Quartiers Prioritaires (QPV) accueillant 22 800 habitants, soit 18% de la population (à Troyes, La Chapelle Saint-Luc, Les Noës-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Saint-André-les-Vergers)
- ▶ 2 quartiers en veille active (à Troyes, Bréviandes et Saint-Julien-les-Villas) et 2 quartiers à enjeu local (Troyes)

**Dont deux quartiers retenus au titre du NPNRU**

- ▶ La ZAC Chantereigne à La Chapelle Saint-Luc en priorité régionale, dans la continuité des travaux engagés en 2003
- ▶ Jules Guesde à Troyes en priorité nationale

**Enjeux issus du diagnostic de peuplement :**

- ▶ *Un fort besoin de requalifier l'offre pour ne pas voir partir les ménages solvables*
- ▶ *Des objectifs de démolition / reconstruction notamment à Jules Guesde*
- ▶ *L'accompagnement social sera un enjeu central pour la recherche de mixité sociale*

**Jules Guesde et Bords de Seine, deux QPV de centre-ville****Carte localisant les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville dans le centre de Troyes**

Les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville remplacent les Zones Urbaines Sensibles en 2015. Le critère de définition repose exclusivement sur le revenu des habitants de ces quartiers.

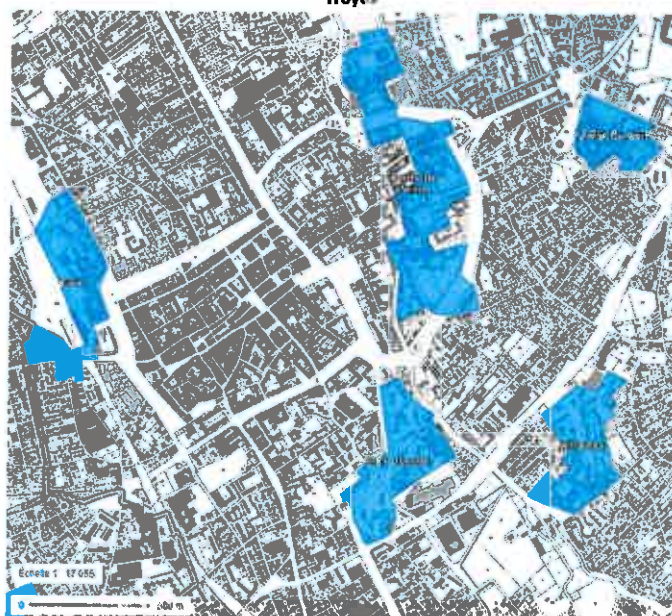
Ici, nous traiterons de deux QPV sur la ville de Troyes :

- Celui de **Jules Guesde**, situé au sud du « Bouchon de Champagne »

Le quartier Jules Guesde est un quartier de grands ensembles typiques de la période 1960 -1970. Il est presque intégralement constitué de barres, 100% logement social. C'est également un quartier « monobailleur » où Troyes Habitat gère l'ensemble du parc.

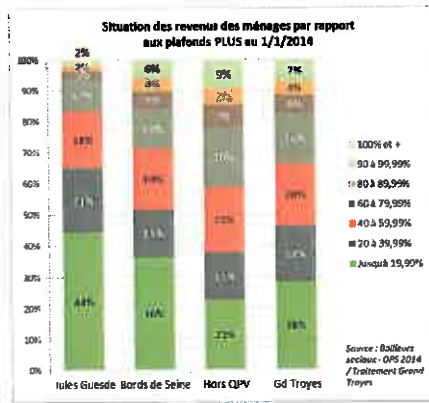
- ▶ Celui des **Bords de Seine**, situé à la pointe Est du centre historique

Le quartier des Bords de Seine a une typologie différente. Dans la continuité du centre historique, il a été créé dans un mouvement de requalification de l'habitat ancien insalubre. Il se caractérise par l'implantation d'un campus universitaire en son sein.

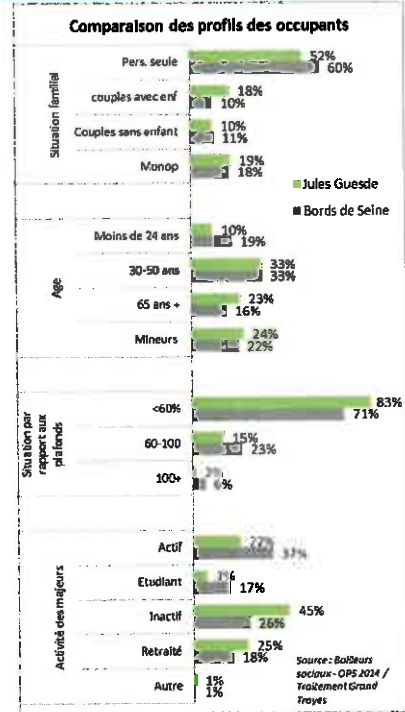


Source : Géoportail

Les QPV sont désignés par les revenus de la population qui vit sur ce territoire. Ainsi, il est normal que le niveau de revenu y soit plus bas qu'ailleurs. Le quartier Jules Guesde abrite deux fois plus de personnes en situation précaire que les quartiers hors QPV, (44% contre 23%). Le quartier Bords de Seine a un profil plus similaire à celui de la Communauté d'Agglomération avec 28% de revenus supérieurs à 60% du plafond PLUS pour 33% dans le reste de l'agglomération. A titre de comparaison, Jules Guesde a seulement 17% dans cet intervalle.



Les profils des occupants sont également différenciés entre ces deux quartiers. Le quartier de Bords de Seine se caractérise par la présence des étudiants (17%), 60% de personnes seules, 19% de moins de 24 ans. Les habitants de Jules Guesde sont plus âgés, 23% de plus de 65 ans contre 16% pour le quartier Bords de Seine, le profil y est plus familial. Le taux d'inactif est très élevé et questionne sur la concentration d'un public précaire dans ce secteur.

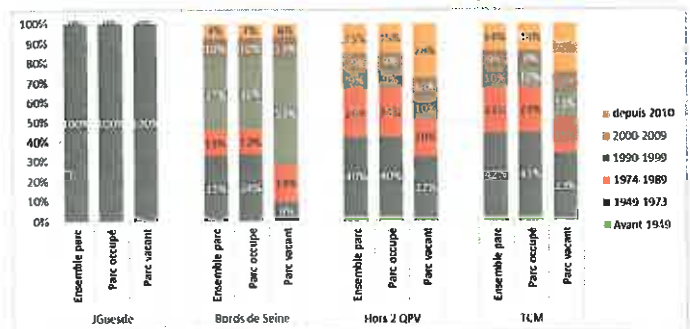


Deux parcs de logements aux problématiques différentes

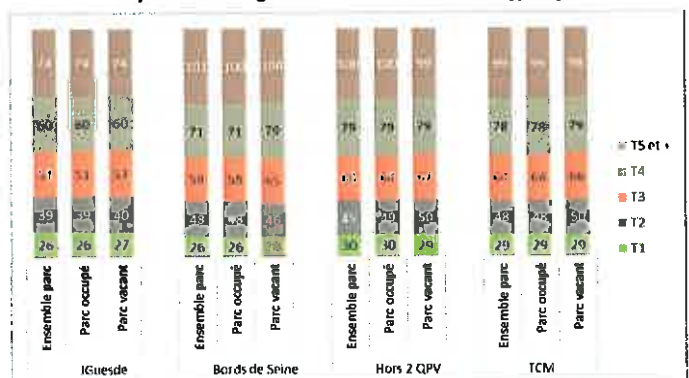
Le parc de logement du quartier Jules Guesde a été intégralement construit entre 1949 et 1973. Depuis, aucune construction n'est apparue, démontrant que le quartier ne bénéficie pas des dynamiques territoriales de la CA. On remarque que l'âge du parc a une incidence sur la superficie des logements. En effet, ces derniers sont moins spacieux que dans le reste de l'intercommunalité pour chaque typologie.

Concernant le quartier Bords de Seine, il faut noter deux périodes de construction importantes. Une première, entre 1949 et 1973, qui correspond à 33% du parc et une seconde, plus récente, de 1990 à 1999 (37% du parc). La dynamique de production récente est moins importante que dans le reste de l'agglomération puisque le parc construit après l'an 2000 ne représente que 17% (24% pour TCM hors QPV). Il est également à noter que le parc vacant est composé à 53% de logements construits entre 1990 et 1999. Ce taux élevé correspond à la rotation des logements étudiants dans le quartier. Les logements ont quant à eux une typologie similaire au reste de l'agglomération, si ce n'est pour les T1 qui ont en moyenne 4 m<sup>2</sup> de moins que ceux situés hors-QPV.

Date de construction des différents parcs



Superficie des logements en fonction de leur typologie



**QPV Jules Guesde**

Le QPV Jules Guesde est inclus dans le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain. Ce quartier de 1 000 logements, tous sociaux, est destiné à disposer d'une mixité sociale pérenne, la solution en termes de forme sera la démolition/reconstruction. Troyes Habitat a comme capacité de financer la démolition de 635 logements qui ne seront redéployés qu'en petite quantité (60) sur le quartier. En effet, la logique de déconcentration des logements sociaux en mobilisant du foncier dans des zones moins occupées par ce parc ou en diffus dans le tissu urbain, est la stratégie conductrice de développement. Ainsi sur les 508 droits à reconstruire accordés par l'ANRU à Troyes Habitat, outre les 60 reconstitutions sur site, 448 logements seront reconstruits sur le territoire, en conformité avec les orientations du PLH, à savoir en priorité sur le cœur de l'agglomération, avec une relocalisation privilégiée sur la ville de Troyes (75 % des reconstitutions hors site).

**QPV Bords de Seine**

Quant au quartier des Bords de Seine, il dispose de peu de foncier disponible, ce qui rend les opérations plus difficiles. Les derniers secteurs qui pourraient être consommés se situent près de la Planche Clément. La création de logements étudiants demeure une piste crédible pour le développement de ce secteur.

Les acteurs du territoire témoignent de la nécessité de travailler ensemble pour que ces grands projets menés s'achèvent avec succès. La CIL est en cela une instance qui permet d'observer l'évolution de la mixité sociale et de fixer des orientations pour y contribuer. Mais tout ne peut pas être résolu par les attributions de logements sociaux, l'offre en logements renouvelés, en services de proximité et en équipements est aussi facteur de ce fonctionnement urbain complexe.

Une faible pression sur le parc social avec environ 5 800 demandes au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et 3 000 attributions en 2016

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, environ 5 787 ménages sont demandeurs d'un logement social sur Troyes Champagne Métropole, pour 20 575 logements sociaux. Parmi les demandes, 72% portent sur le secteur 3 (pour 72% de l'offre), et 19% sur le secteur 2 où l'offre est moins développée (20%). Le secteur 1 ne représente que 6,6% de la demande (pour 5% de l'offre) et les communes de l'élargissement 3% pour une offre similaire.

La pression sur la demande est faible, de 2 sur Troyes Champagne Métropole, avec une pression plus élevée pour les communes du centre de l'agglomération, dans le secteur 3 (2,4), relevant la pression moyenne.

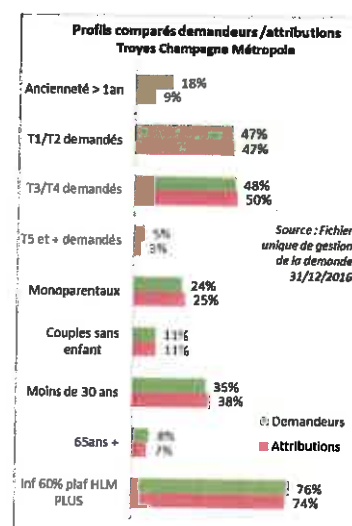
La faible niveau de l'offre et de la demande en périphérie relève certainement d'une demande non-exprimée. Lorsqu'un territoire ne présente que très peu de logements sociaux, la demande est amoindrie car les demandeurs savent que dans ces communes, l'offre est faible.



La durée d'attribution moyenne est assez rapide puisque seules 18% des demandes datent de plus de 1 an (18% également sur le département, 45% sur le territoire national). Les demandes de mutation concernent 43% des demandeurs (45% sur le département, 33% sur le territoire national). Ces demandes émanent essentiellement des QPV où la mobilité est forte.

En comparant le profil des demandeurs et celui des attributions, on peut constater que les attributions sont plus favorables pour les jeunes et les actifs (plus de jeunes parmi les attributions que parmi les demandeurs, de même pour les actifs), ce qui reflète le souhait d'introduire plus d'actifs sur les QPV.

Les attributions répondent également mieux aux ménages disposant de ressources plus faibles, illustrant des difficultés à attirer des ménages « stabilisant » dans le parc social, du fait des bas loyers, et au-delà, d'une offre peu attractive.



Sur la période du premier PLH du Grand Troyes (2010-2016), 396 agréments auront été donnés en moyenne chaque année pour financer le logement social (hors reconstitution PRU), sur son périmètre. Ce volume, nettement plus élevé par rapport à l'objectif « plancher » du PLH (117 agréments par an), s'explique en partie par l'effet crise, qui a provoqué le rachat en VEFA de nombreux programmes initialement privés.

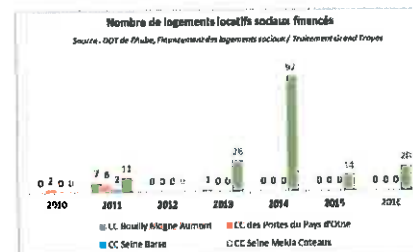
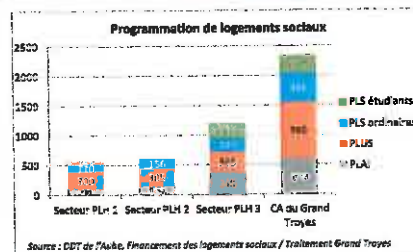
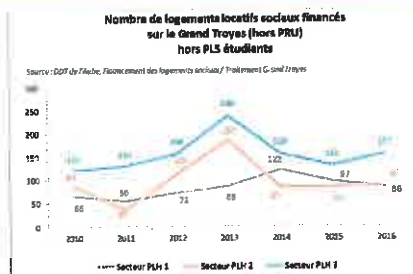
Si ce volume est important, son impact sur le stock de logements sociaux sur l'agglomération est à relativiser puisque parmi ces 396 agréments par an, on compte 51 agréments annuels « étudiants », 64 autres agréments spécifiques, et 110 compensations de démolitions (hors ANRU) ou ventes HLM.

Ainsi, le volume d'offre « ordinaire » nouvelle nette n'est plus que de 166 logements par an.

Conformément au souhait du 1<sup>er</sup> PLH de rééquilibrer l'offre sociale entre les communes du Grand Troyes, les bailleurs se développent de plus en plus sur le secteur 2 mais aussi sur le secteur 1. Si un rééquilibrage s'opère sur la fin de période avec une forte production sur le secteur 1, notamment à Rosière-près-Troyes (nombreux PLS étudiants), le secteur 3 concentre encore 51% de la programmation entre 2010 et 2015. La production sur les secteurs 1 et 2 a permis d'amorcer un rééquilibrage de l'offre. Elle est cependant lourde de conséquences sur le peuplement des quartiers du cœur d'agglomération, puisqu'elle a provoqué la fuite des ménages les plus solvables du secteur 3, attirés par des produits neufs sur les autres secteurs (notamment des petites résidences et de l'individuel aux niveaux de loyers plus élevés).

Il s'agira pour ce 2<sup>ème</sup> PLH de trouver un équilibre territorial dans la production de logements pour assurer un renouvellement de l'offre en secteur 3 tout en répondant aux besoins en secteurs 1 et 2. L'intégration des 4 EPCI dans le périmètre d'agglomération pose la question de la production de logement social sur ces territoires. Bien que peu doté en logements sociaux, ce parc se développe dans l'ancienne CC Seine Melda Coteaux. La proximité du cœur d'agglomération permet un financement important sur son territoire. L'enjeu sera notamment d'identifier les potentiels de développement sur les nouvelles communes membres, et la cohérence avec la production en cœur d'agglomération.

Bien que concurrentielle avec le parc privé, la production en PLS a été importante sur la période du 1<sup>er</sup> PLH puisqu'elle a concerné 34% des programmations (dont 13% de PLS étudiants). Le financement PLAI, qui correspond davantage aux besoins (cf. ressources des demandeurs), n'a concerné que 25% des programmations sur cette même période. Il s'agira donc d'être vigilant sur les montants des loyers développés.



## Un nombre important de ventes HLM

La question des ventes HLM se pose avec acuité sur Troyes Champagne Métropole. En effet, afin notamment de dégager des fonds propres mais aussi parce que la vente de logements HLM constitue une des formes de l'accession sociale, les bailleurs vendent assez régulièrement du patrimoine sur le territoire, conformément à leur plan stratégique patrimonial.

Sur la période du 1<sup>er</sup> PLH (2010-2015), en moyenne 100 logements HLM sont vendus annuellement par les organismes bailleurs au sein de l'ancien Grand Troyes, principalement dans l'agglomération centrale. Ces ventes constituent ainsi une diminution du stock de logements sociaux sur l'agglomération dont les agréments annuels de logements locaux sociaux délivrés par l'Etat tiennent compte.

Par ailleurs, si ces logements sont globalement de qualité mais anciens, ils entrent dans le parc des copropriétés privées, dont la gestion n'est plus maîtrisée par les organismes publics. C'est pourquoi, l'enjeu pour Troyes Champagne Métropole sera aussi de s'assurer de la qualité du parc vendu, et de disposer d'une vision d'ensemble sur cette stratégie afin d'être bien coordonnée dans l'action.

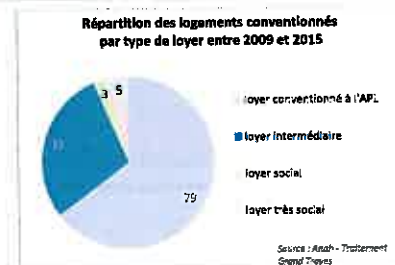
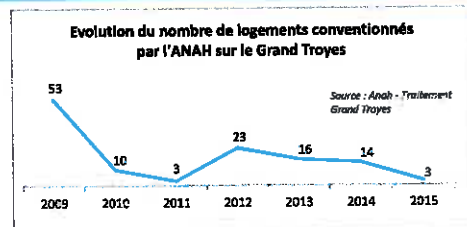
## La production en locatif privé conventionné complémentaire au parc public

Au total, 122 logements privés ont été conventionnés entre 2009 et 2015, soit 19/an. Après un pic en 2009, on constate une diminution du volume de conventionnements.

En lien avec les dispositifs incitatifs de l'OPAH-RU, la grande majorité de ces conventionnements s'est faite à Troyes (9 sur 10), mais aussi de manière plus anecdotique à Verrières, Sainte-Savine, Pont-Sainte-Marie et Saint-André-les-Vergers.

Ces conventionnements permettent la création en diffus d'une offre sociale complémentaire au parc public, avec ou sans travaux. Cependant, sur les conventionnements effectués sur la période, 7% seulement sont à loyer social ou très social, et 29% en loyer intermédiaire.

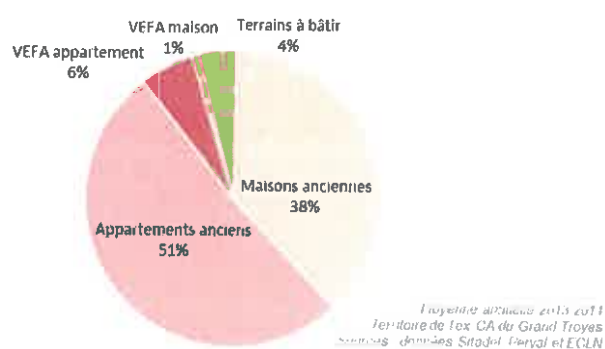
Dans un contexte où une partie du parc privé joue un rôle de parc social de fait (loyers bas) et est en partie vétuste, ce levier doit être mobilisé pour améliorer la qualité du parc privé mis en location. Pour être compétitif avec les prix du marché, il sera nécessaire d'orienter le conventionnement vers des bas niveaux de loyers (social et très social).



## Le marché immobilier

Le neuf représente 10% des transactions immobilières opérées sur le territoire de l'ex-CA du Grand Troyes

Part de chaque marché immobilier dans les transactions immobilières entre 2013 et 2014



Sur le territoire de l'ex-agglomération troyenne, le marché de la revente représente 90% des transactions immobilières.

Le solde (soit 10% des transactions) concerne la promotion immobilière (notamment les appartements) et le marché des terrains à bâtir. Il s'agit d'un ratio concordant avec le degré de tension du marché immobilier (agglomérations françaises de taille moyenne), ce dernier étant plus important au sein des grandes agglomérations françaises et les revenus peu élevés des ménages (neuf plus cher qu'ancien).

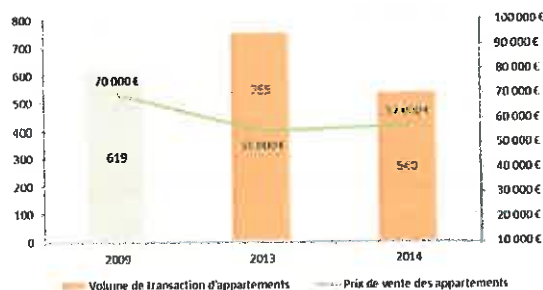
En termes de formes urbaines, le collectif est davantage représenté que l'individuel, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien (57% du total des transactions).

A l'instar du marché de la promotion immobilière, le volume de transactions est en baisse sur le marché de la revente sur l'ex-CA du Grand Troyes

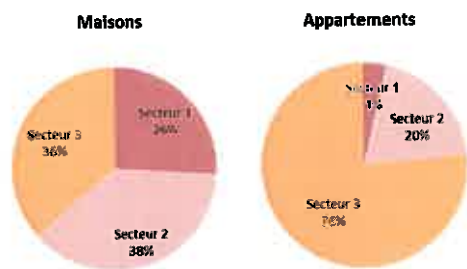
Evolution des volumes de transactions et des prix/m² des ventes de maisons anciennes à l'échelle de l'ex-CA du Grand Troyes



Evolution des volumes de transactions et des prix/m² des ventes d'appartements anciens à l'échelle de l'ex-CA du Grand Troyes



Répartition géographique des volumes de vente (moyenne 2013-2014)



En 2009, la promotion immobilière a capté une partie de la clientèle au détriment du marché de l'ancien. En 2013 et 2014, la conjoncture est différente avec des ménages qui se tournent davantage vers le marché de la revente à défaut d'une offre plus conséquente dans le neuf.

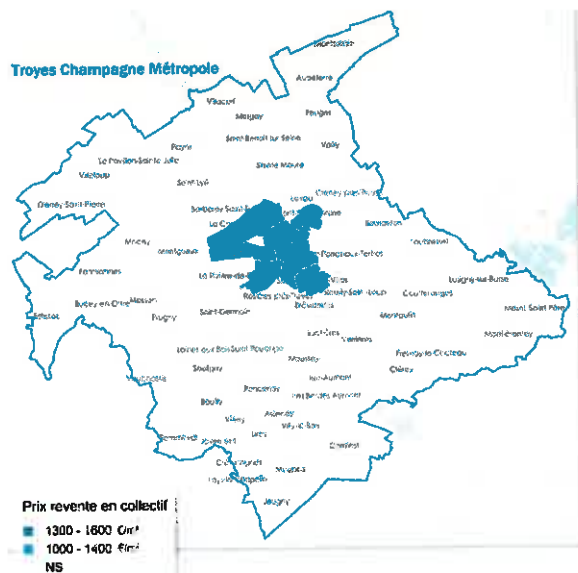
Toutefois, à l'instar du marché de la promotion immobilière, le nombre de transactions est en baisse sur le marché de la revente entre 2013 et 2014, témoignant d'une demande en retrait.

En termes de répartition géographique, les secteurs 2 et 3 du territoire concentrent autant de transactions de maisons, le secteur 1 étant moins représenté. Sur le segment collectif, le secteur 3 rassemble les 3/4 des ventes, en lien avec un marché plus structuré.

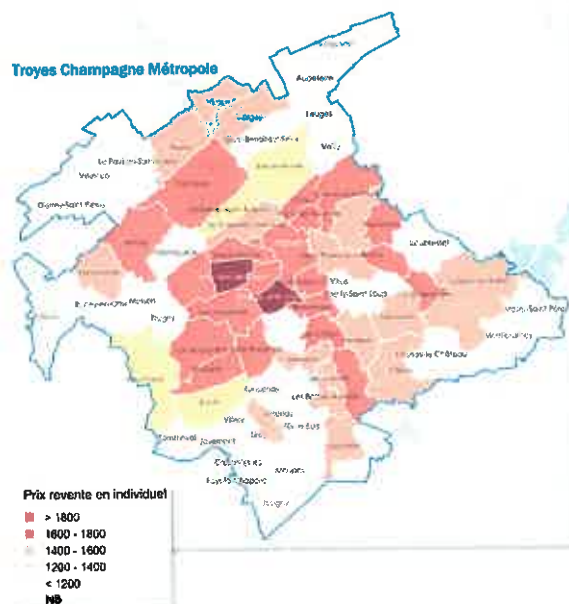
Enfin, les prix en collectif sont relativement stables sur la période étudiée, tandis que le prix de vente moyen des maisons est en baisse en 2013-2014 comparé à 2009.

Contrairement au marché de la revente en collectif, le marché de la maison est actif sur la quasi-totalité du territoire

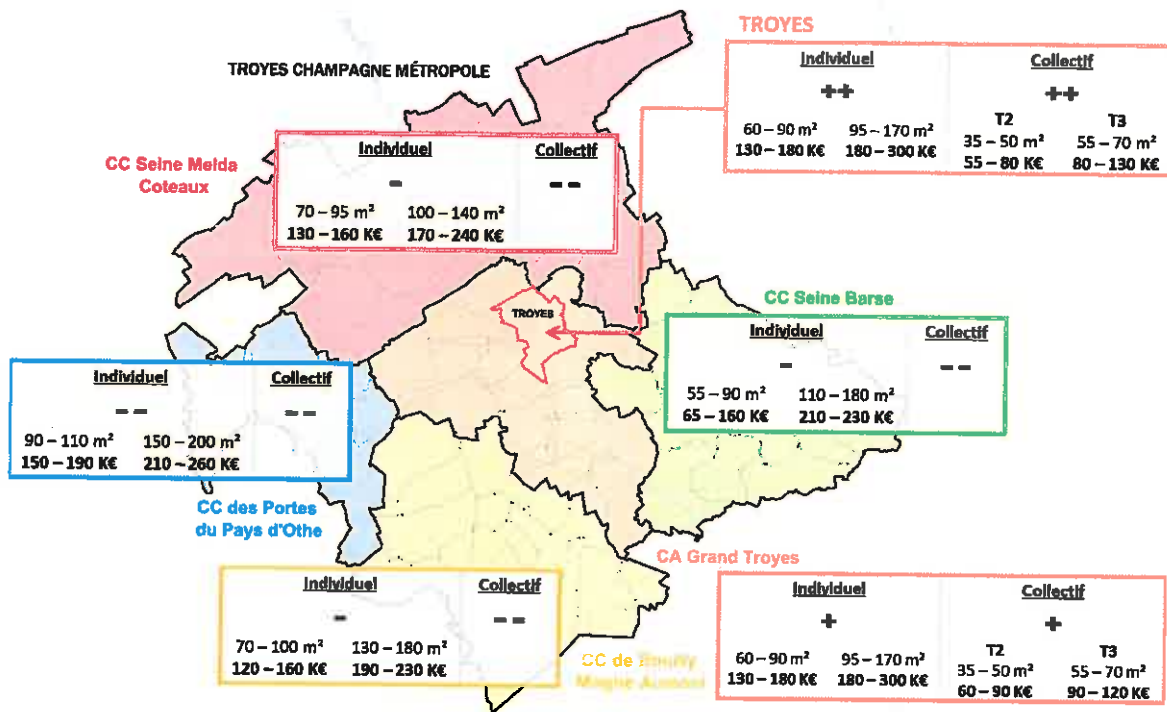
Prix/m² observés sur le marché de la revente en collectif



Prix/m² observés sur le marché de la revente en individuel

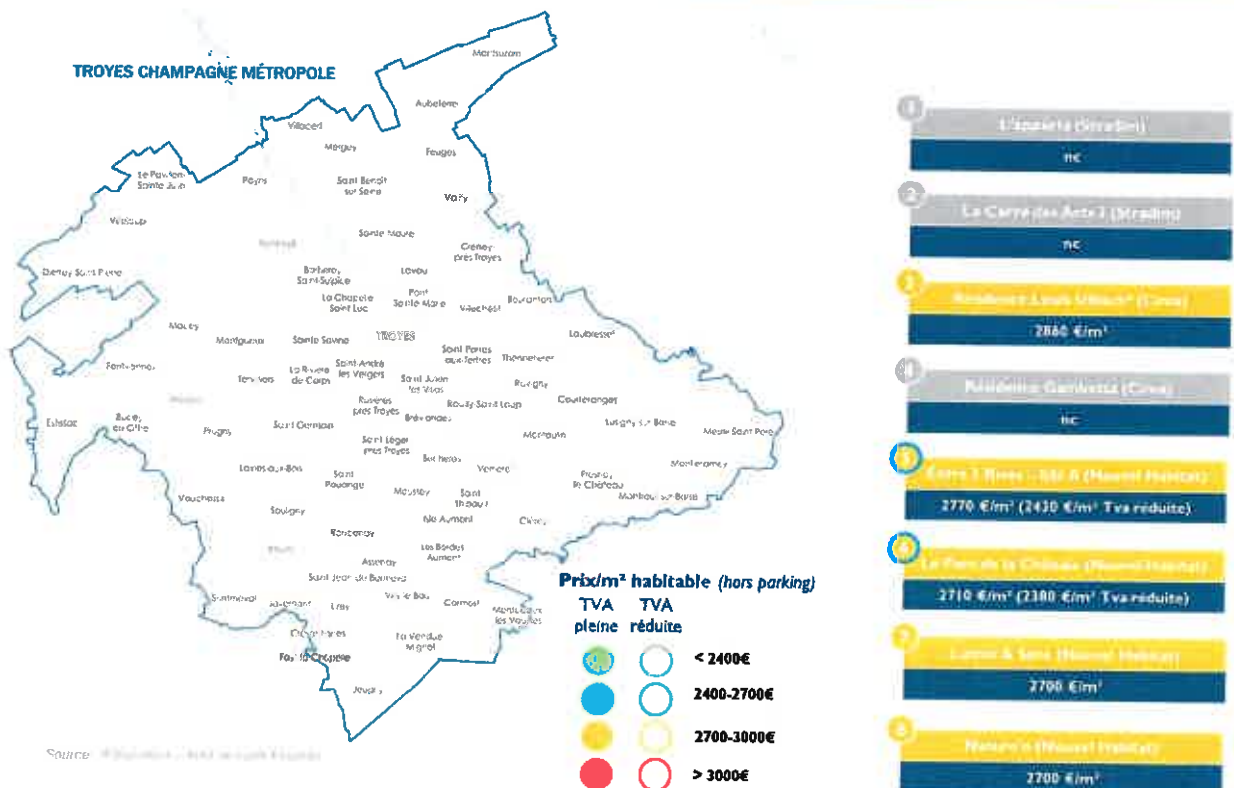






Source : expertise Adequation

Localisation des programmes neufs en cours de commercialisation ou récemment terminés



Source : @Boulevard - Act 3 et 4

Ces dernières années, peu de programmes ont été lancés à la commercialisation. La plupart des résidences identifiées ont été mises en vente en 2014, et seules deux ont débuté en 2016.

La grande majorité est localisée à Troyes. En périphérie, un programme se trouve à Pont-Sainte-Marie.

L'univers des prix pratiqués est particulièrement homogène, avec une valorisation moyenne de l'ordre de 2 700 €/m<sup>2</sup> hors parking en TVA pleine.

Une autre gamme de prix est développée grâce à l'éligibilité de certains programmes à la TVA réduite du fait de leur inscription ou de leur proximité avec des quartiers Politiques de la Ville, soit +/- 2 400 €/m<sup>2</sup> hors parking.

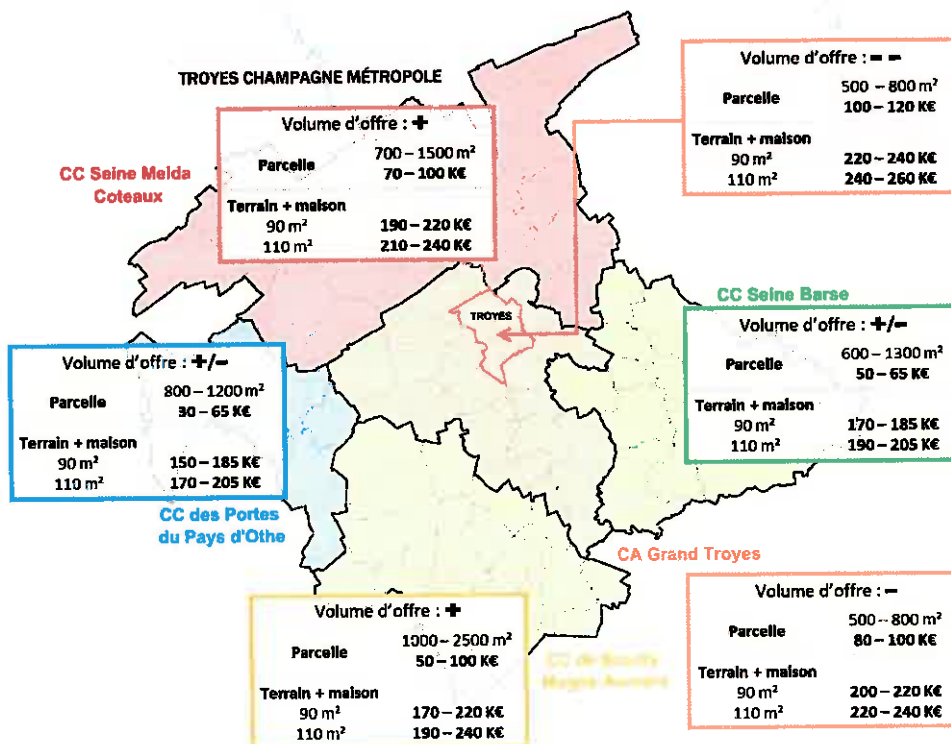
La majorité de la clientèle se compose de propriétaires-occupants : des ménages seniors (dès lors que la résidence se trouve à proximité des aménités urbaines) et des jeunes primo-accédants (qui profitent de prix attractifs grâce à la TVA réduite). La clientèle d'investisseurs est limitée (1/3 des ventes).

Les rythmes de vente sont globalement limités du fait d'une demande moins réactive depuis 2012. Toutefois, les opérateurs observent un léger rebond des ventes en début d'année 2016, tendance qui restera à confirmer dans les années à venir.

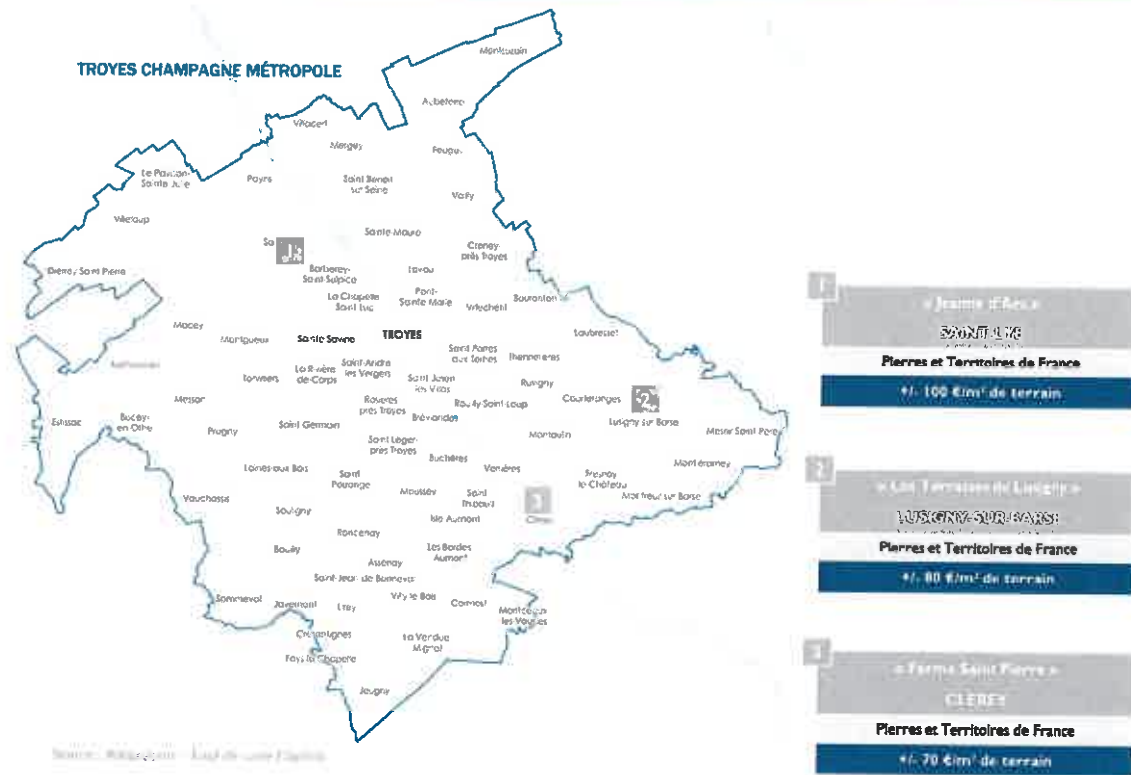
Synthèse des produits proposés

	T1	T2	T3	T4
Parcelle	20	38	55	75
Terrain + maison	30	46	65	95
90 m <sup>2</sup>	65 000 €	110 000 €	155 000 €	190 000 €
110 m <sup>2</sup>	95 000 €	130 000 €	175 000 €	230 000 €
Terrain + maison	57 000 €	97 000 €	136 000 €	167 000 €
90 m <sup>2</sup>	84 000 €	114 000 €	154 000 €	202 000 €
110 m <sup>2</sup>				

\* Exprimés hors parking



Source : expertise Adequation



Eohs – Adequation

PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)

65

Un marché locatif privé actif surtout à Troyes (80%) et en 1<sup>re</sup> couronne dans une moindre mesure

L'offre locative privée est essentiellement localisée à Troyes (80%) et au sein des communes de la 1<sup>re</sup> couronne. Le parc locatif libre est très peu développé au sein des autres territoires de la métropole, en lien avec une demande moins importante.

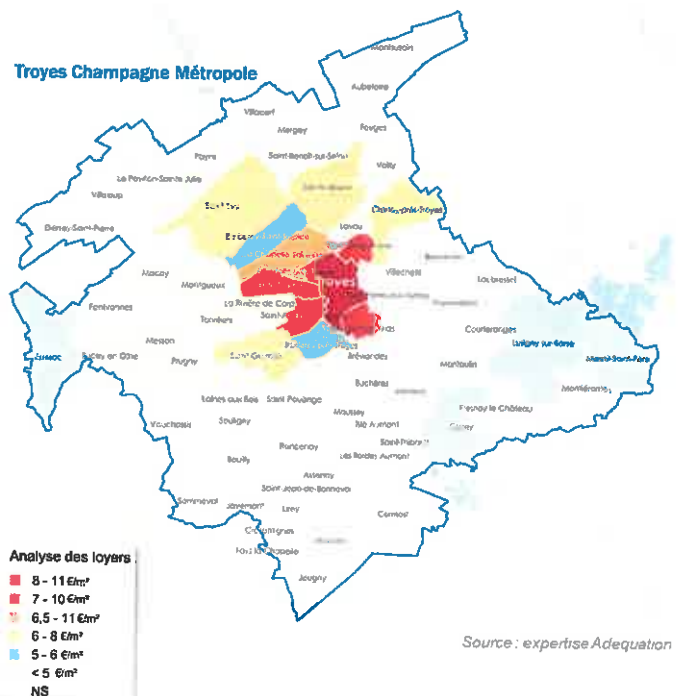
Le cœur d'offre est positionné entre 8 et 11€/m<sup>2</sup> hors charges hors stationnement à Troyes, et se structure à partir de 5 € au sein des marchés les moins tendus de la première couronne.

A Troyes, les valeurs locatives sont relativement homogènes, même si certaines disparités peuvent apparaître en fonction des quartiers. Si au sein des quartiers les moins recherchés, notamment à proximité de la gare, le loyer moyen se positionne sur les fourchettes basses, il peut atteindre plus de 10 €/m<sup>2</sup> hors charges HS dans les quartiers les plus convoités.

Troyes est classée en zonage Pinel B2 éligible. Les loyers moyens observés sur l'ensemble de la commune sont inférieurs au plafond légal (8,75€/m<sup>2</sup> de surface utile). Au sein des communes situées en zone B2 éligible (Les-Noës-près-Troyes, La Chapelle-Saint-Luc et Pont-Sainte-Marie), les loyers moyens observés se positionnent également en-deçà du plafond légal.

A l'inverse, le plafond PLS est, dans certains secteurs, sur des niveaux comparables au marché libre. Par conséquent, l'offre PLS neuve entre en concurrence directe avec le parc privé ancien, ce qui engendre des problématiques de vacance dans ce dernier.

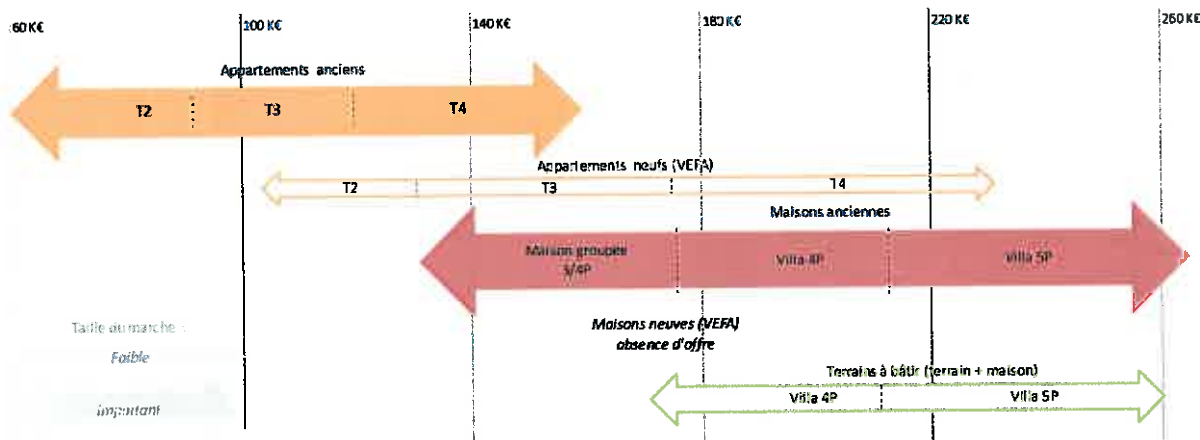
Loyers €/m<sup>2</sup> hors charges hors stationnement observés sur le marché locatif libre



Eohs – Adequation

PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)

66



⇒ Dans l'ensemble, il n'y a pas de fort décrochage entre les prix de l'ancien et les prix du neuf.

⇒ En revanche, l'échelle des prix peut être diversifiée via un cœur d'offre en appartements T2-T3 entre 100 et 160 K€ et la création de maisons groupées entre 160 et 180 K€.

Synthèse offre/demande : une offre à développer auprès des ménages du 4<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> déciles aujourd'hui peu desservis par l'offre neuve

Répartition des ménages locaux par tranches de revenus - Hors impacts des aides au logement

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE	Revenu net max (m/m)	Location Loyer plafond	Accession avec Budget plancher	10% d'apport Budget plafond
Ménages modestes	1er décile < 700 €	180 €		
	2ème décile 1 200 €	300 €	55 000 €	95 000 €
	3ème décile 1 600 €	390 €	95 000 €	127 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile 1 900 €	460 €	127 000 €	150 000 €
	Médiane 2 200 €	560 €	150 000 €	174 000 €
	6ème décile 2 600 €	660 €	174 000 €	206 000 €
	7ème décile 3 100 €	790 €	206 000 €	245 000 €
Ménages aux revenus élevés	8ème décile 3 800 €	950 €	245 000 €	301 000 €
	9ème décile 5 000 €	1 250 €	301 000 €	396 000 €
	10ème décile > 5 000 €	> 1 250 €	> 396 000 €	

\* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la déclaration des revenus, avant tout abattement.  
 \*\* Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,81% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%.

Cœur d'offre immobilière présente sur le territoire d'étude (sur la base d'un T3 ou 4P)

- Locatif social PLUS-PLAI
- Locatif libre - collectif (T3 > 400 € HC)
- Accession libre - collectif ancien (T3 > 90 K€)
- Accession libre - collectif neuf (T3 > 155 K€)
- Accession libre - individuel groupé (4P > 150 K€)
- Accession libre - individuel isolé (4P > 180 K€)

Offre immobilière à renforcer ou envisageable complémentaire à l'offre déjà présente sur le territoire d'étude :

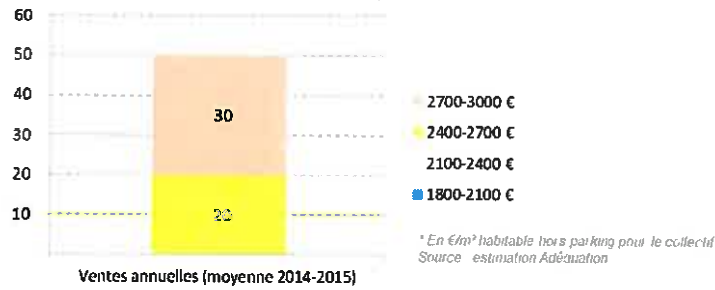
- Locatif libre neuf entre 7 et 9 €/m<sup>2</sup> HC HS
- Accession aidée : renforcer l'offre entre 110 K€ et 190 K€ en condensant et en diversifiant l'offre

**Les ménages modestes (30% des ménages)**, soit les ménages les plus défavorisés, sont desservis par l'offre locative sociale de l'agglomération. Plus marginalement, l'ancien à bas loyer permet également de desservir ces ménages.

**Les ménages aux revenus supérieurs (30% des ménages)**, soit à partir du 8<sup>ème</sup> décile, se tournent majoritairement dans l'ancien en accession à prix élevé, et minoritairement dans l'ancien à loyer élevé. On les retrouve également marginalement sur les programmes neufs dans les secteurs les plus recherchés de l'agglomération (centre-ville de Troyes entre autres).

**Par conséquent, les ménages de la classe moyenne (40% des ménages)**, soit du 4<sup>ème</sup> au 7<sup>ème</sup> décile, constituent le cœur de la demande en promotion Immobilière (environ 85% de la demande). Le reste est constitué à 10% par la classe aisée et à 5% par la classe modeste. Le bas de la classe moyenne, entre le 4<sup>ème</sup> et le 5<sup>ème</sup> décile, a néanmoins plus de difficultés que le haut de la classe moyenne à accéder à un logement neuf en libre. Le locatif libre et l'accession sociale (< 2 400€/m<sup>2</sup>) peuvent permettre de desservir ces ménages en collectif et en individuel groupé. En complément, les ménages du 6<sup>ème</sup> décile peuvent être desservis en accession par un développement important des gammes de prix intermédiaires en accession libre (< 2 700€/m<sup>2</sup> hors parking).

Ventilation des ventes par gammes de prix en collectif et individuel groupé (toutes TVA) à l'échelle de Troyes Champagne Métropole



En collectif, le marché est aujourd'hui développé uniquement sur les gammes de prix comprises entre 2 400 et 2 800€/m² (la fourchette basse étant aujourd'hui permise par le levier de la TVA réduite QPU). En 2014 et en 2015, le marché de la promotion immobilière s'est contracté sur l'agglomération troyenne, ne répondant que de manière partielle à la demande potentielle, et contribuant à l'évasion des ménages ne trouvant pas de bien adapté à leurs besoins.

Afin de mieux desservir l'ensemble des ménages du territoire (notamment issus du 4<sup>ème</sup> au 6<sup>ème</sup> décile), un renforcement de la gamme 2 400-2 700€/m² et un déploiement des gammes de prix inférieures à 2 400€/m² sont nécessaires.

- En collectif, la gamme de prix 2 400-2 700€/m² peut être renforcée. La gamme 2 100-2 400€/m² peut également être proposée en accession sociale (PSLA, accords de prix maîtrisés, etc.).
- En complément, l'individuel groupé et la forme urbaine intermédiaire permettront de répondre à une clientèle plus familiale sur cette même gamme de prix, voire en-dessous de 2 100€/m² (en accession sociale ou bien sur le segment libre dans les secteurs où le marché le permet).

Analyse comparée du prix d'une maison avec jardin entre les différentes échelles d'analyse

Surface terrain		200 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	700 m²	800 m²	900 m²	1 000 m²	1 500 m²	2 000 m²
Maison de 100 m²	Troyes	190 000 €	210 000 €	230 000 €	240 000 €	250 000 €	260 000 €					
	ex-GT (hors Troyes)		190 000 €	210 000 €	220 000 €	230 000 €	240 000 €	240 000 €	250 000 €			
	TCM (hors ex GT)			170 000 €	180 000 €	190 000 €	200 000 €	210 000 €	220 000 €	230 000 €	240 000 €	
	Aube (hors TCM)					180 000 €	190 000 €	200 000 €	210 000 €	220 000 €	230 000 €	240 000 €

Offre existante  
Diversification

Source : Adequation

L'éloignement des jeunes ménages et des familles aspirant à l'achat d'une maison : une fatalité ?

- Les ménages dotés d'un budget de 190 K€ et aspirant à l'acquisition d'une maison à Troyes ou dans sa périphérie proche sont forcés de s'éloigner à défaut d'offre

Compte tenu de leur budget, ces ménages disposent d'une opportunité limitée pour l'acquisition d'une maison ; et seraient prêts à faire une concession sur la taille de leur jardin pour rester dans le cœur de l'agglomération en achetant une maison répondant à leurs aspirations et à leurs contraintes budgétaires.

- Parmi les ménages disposant d'un budget de 240 K€, certains préfèrent s'éloigner de Troyes pour bénéficier d'un cadre paysager de qualité

Compte tenu de la nécessité d'une certaine densité bâtie dans le cœur de l'agglomération, il existe peu de marges de manœuvres pour convaincre ces ménages de rester sur le territoire.

En revanche, les ménages « urbains » dotés d'un tel budget pourraient être séduits par une offre haut de gamme différenciante (lofts, logements vacants à réhabiliter avec des prestations haut de gamme, etc.).

## 4 - LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES

- ❖ *Les personnes âgées et/ou handicapées*
- ❖ *Les jeunes*
- ❖ *Les ménages en grande difficulté*
- ❖ *Les gens du voyage*

### Les personnes âgées : une offre spécifique répondant aux besoins mais un accompagnement à poursuivre

Avec 1 600 personnes de 75 ans et + en plus entre 2008 et 2013, Troyes Champagne Métropole est touchée par le phénomène de vieillissement, comme à l'échelle du département. Ce vieillissement, perceptible sur la plupart des communes de l'EPCI, doit être anticipé en termes d'offres et de services.

Le département de l'Aube est doté de près de 3 320 lits en EHPAD et de 451 en logements foyers. Concernant le territoire de l'ancien Grand Troyes, il dispose de 1 420 places en EHPAD et de 223 places en logements foyers, une offre répartie sur 10 communes, soit une offre suffisante pour répondre aux besoins (un ratio de 109 places pour 1 000 personnes de 75 ans et +, contre environ 100 à l'échelle nationale).

En lien avec un schéma gérontologique orienté vers le soutien à domicile, c'est davantage un besoin d'adaptation de l'offre « classique » à la perte d'autonomie qu'il convient de développer.

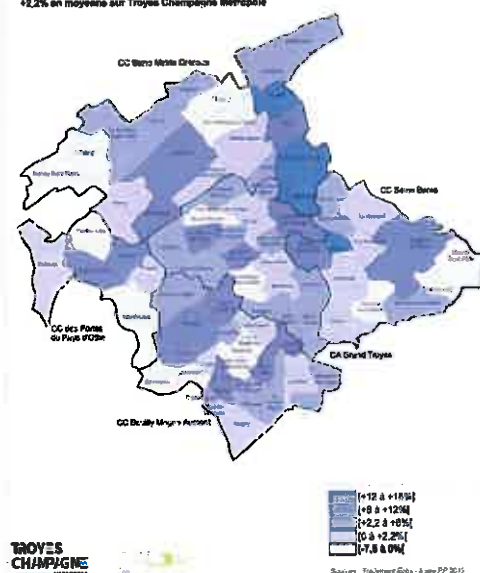
208 propriétaires ont perçu des aides de l'Anah pour l'accessibilité depuis 2006. Quant au parc public, il comptabilise 2 355 places en logements accessibles (soit 12% de ce parc). Les bailleurs évoquent une forte demande sociale pour des petits logements abordables et des problèmes d'adéquation entre les loyers des résidences seniors et les revenus.

La plupart des communes font état d'un besoin de logements à destination des personnes âgées souhaitant se rapprocher des commerces et des services. C'est pourquoi, de nombreuses communes ont des projets plus ou moins avancés de création d'une offre dédiée aux personnes âgées en centre bourg, avec les bailleurs sociaux. La réflexion porte souvent sur des petits programmes conjuguant proximité, diversité des services et autonomie dans le logement, de type « habitat senior » ou « intergénérationnel ». La question de la localisation et du volume de ces programmes devra se poser à l'échelle de l'intercommunalité, en même temps que celle des services et équipements spécialisés en termes d'accompagnement social et médical.

Ainsi le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu pour les politiques publiques et le PLH, en termes d'offre dédiée mais aussi d'adaptation de l'habitat.

#### Evolution des personnes de 75 ans et + entre 2008 et 2013 Taux d'évolution annuel

+1,8% en moyenne sur la CA Grand Troyes  
 +6,1% en moyenne sur la CC Seine Nivise Coteaux  
 +0,7% en moyenne sur la CC des Portes du Pays d'Othe (5 communes)  
 +3,8% en moyenne sur la CC Bouilly Mogne Aumont  
 +4,1% en moyenne sur la CC Seine Seine  
 +2,2% en moyenne sur Troyes Champagne Métropole



Les 15-29 ans sur le territoire du Grand Troyes représentent en 2012, 19% de la population, soit 31 965 jeunes. Pour cette population aux profils très variés (étudiants, apprentis, jeunes actifs en emploi précaire ou stable, jeunes familles, jeunes en rupture familiale et en difficulté sociale...), les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont multiples. Le territoire présente également la caractéristique d'accueillir plus de 10 000 étudiants dans l'enseignement supérieur.

En réponse aux besoins de ce public, le parc est relativement bien doté en petits logements (22,6% de T1-T2, contre 14% sur le département) y compris dans le parc public (31%). Une offre en logement et/ou hébergement spécifique est développée sur le territoire :

- Pour les jeunes actifs, apprentis stagiaires : un FJT, une résidence sociale spécifique pour jeunes, des chambres chez l'habitant ;
- Pour les étudiants : le parc du CROUS (520 places), des résidences privées, une offre dédiée par les bailleurs (700 logements).

Encouragées par les lois de défiscalisation, les résidences étudiantes qui se sont fortement développées ces dernières années offrent de bonnes prestations et sont donc plutôt attractives. Cette offre nouvelle a répondu à un besoin qui avait été identifié. Cependant, les objectifs ont été largement dépassés et cette production aujourd'hui questionne. Des projets sont encore en cours et les acteurs craignent l'impact encore non mesurable, que ce développement aura sur le parc locatif privé des particuliers en termes de vacance. Dans ce contexte, il est nécessaire de mieux quantifier les besoins et de davantage exploiter le parc privé existant (appartement ou chambre chez l'habitant).

Par ailleurs, la maison des étudiants informe ces derniers sur de nombreux services et sur la vie quotidienne à Troyes, notamment sur le logement et les aides financières. Via la Maison des Etudiants, Troyes Champagne Métropole organise annuellement un forum logement, réunissant les gestionnaires du parc étudiant et informe sur les annonces des particuliers qui mettent en location une chambre ou un appartement.

Ce parc de logement et d'hébergement n'est cependant pas adapté pour tous les profils de jeunes, notamment en ce qui concerne les jeunes en grandes difficultés, voire nécessitant des soins psychiatriques. Cette problématique est d'ailleurs relevée par le diagnostic 360° et le PDALHPD. Quelques dispositifs innovants ont été développés pour ces jeunes sur le Grand Troyes.

Le dispositif de sous location en bail glissant cible les jeunes et vise à les faire accéder au logement et à l'emploi, avec un accompagnement renforcé. Des appartements en semi collectif pour des jeunes très désocialisés, sont portés par la croix rouge, avec une prise en charge plus longue. Enfin, des mesures AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) sont développées spécifiquement pour les jeunes, avec un accompagnement social renforcé pour les préparer à l'entrée dans un logement.

**Le développement et le suivi de ces mesures spécifiques sont essentiels pour répondre aux jeunes en difficulté.**

Troyes Champagne Métropole est une agglomération suffisamment dotée en hébergement d'insertion et adapté. Les acteurs sont par contre unanimes sur le manque en hébergement d'urgence. Avec 273 places d'hébergement d'urgence en CHRS ou en résidences sociales, le dispositif est saturé, notamment du fait des nombreuses demandes des déboutés du droit d'asile, qui restent sur de longues durées. Par manque de place, environ 140 personnes sont hébergées en hôtels, solution qui n'est pas adaptée pour une stabilisation et qui représente un réel coût. Pallier le manque en hébergement d'urgence est donc un véritable enjeu pour l'EPCI.

Les parcours des personnes dont la situation nécessite de passer par des structures d'hébergement d'insertion et adaptées sont qualifiés comme peu fluides. Ces personnes peinent souvent à entrer dans le logement de droit commun, faute de caution, de soutien familial. Cette mauvaise fluidité s'explique aussi par un besoin d'accompagnement sur une longue durée. La recherche de fluidité est d'ailleurs une priorité pour le PDALHPD qui souhaite favoriser l'accès rapide à un logement.

Il sera donc nécessaire de maintenir un niveau d'offre suffisant, mais aussi d'assurer un accompagnement. Un dispositif AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) développé sur le territoire, permet un accompagnement social renforcé auprès des publics sortant d'hébergement ou de la rue pour les aider à entrer dans un logement. La nécessité et les possibilités d'extension de l'AVDL devront être étudiées.

Les acteurs dénoncent par ailleurs un manque de coordination sanitaire et de prise en charge des problèmes psychiques, les structures d'hébergement étant peu adaptées à ces situations.

structures	2014	2015
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)	5	4
Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)	4	1
Résidences sociales (dont une spécifique jeunes)		3
Foyers de Travailleurs Migrants (FTM)	2	2
Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA)	2	2
Accueil d'Urgence de Demandeurs d'Asile (AUDA)	1	1
Pension de Famille	2	2
<b>TOTAL Grand Troyes</b>	<b>16</b>	<b>15</b>

1 CHRS a été transformé en pension de famille et 3 FJT ont été transformés en résidence sociale, dont 2 accueillant un public mixte et une spécifique pour les jeunes.

Avec 2 aires d'accueil sur son territoire pour 80 emplacements, Troyes Champagne Métropole n'est pas conforme au schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui en prévoit 6 pour 90 emplacements. Cependant, en matière d'aire de grand passage, la CA dépasse les objectifs du schéma car, avec l'aire de Thennelières, 90 emplacements sont à disposition pour un objectif de 80. A noter cependant des demandes de sédentarisation qui devront être accompagnées.

## IDENTIFICATION DES ENJEUX

### Les enjeux majeurs découlant du diagnostic

#### ⇒ **Maintenir un rythme raisonnable de développement du loger :**

Afin de répondre à la fois au desserrement des ménages mais aussi à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire communautaire, il s'agira d'être en mesure de **produire des logements en nombre suffisant** sur l'ensemble du territoire de Troyes Champagne Métropole.

L'objectif est par ailleurs de permettre **une reprise de la croissance démographique sur le secteur 3**. Pour cela il sera nécessaire de renforcer l'armature urbaine, qui se structure autour d'une centralité sur le secteur 3 (et notamment Troyes) en décroissance, de communes de 1<sup>re</sup> périphérie sur le secteur 2, et de communes à dominante plus rurale sur le secteur 1. Ces dernières restent attractives auprès de ménages provenant de l'extérieur de l'agglomération mais aussi auprès de ménages du cœur d'agglomération (périurbanisation).

Dans ce contexte de desserrement résidentiel, l'enjeu sera de conforter le rôle des communes de secteur 3, tout en maîtrisant le développement dans les communes périurbaines afin de **tendre vers un rééquilibrage démographique**. Il s'agira aussi d'assurer une meilleure maîtrise qualitative de la production pour répondre aux besoins identifiés.

Concernant les anciennes CC, il s'agira de trouver un compromis entre le développement territorial et les enjeux de développement durable demandant la réduction de l'étalement urbain et la fuite des actifs vers les périphéries.

#### ⇒ **Un développement qui devra passer par une reconquête d'une partie du parc vacant**

Afin notamment de **limiter l'étalement urbain sur les communes du secteur 1 et les anciennes CC**, mais plus globalement pour limiter la production de logements, le développement du logement par le renouvellement urbain devra constituer un enjeu transversal de la politique de l'habitat.

Cet enjeu se recoupe avec celui de la **lutte contre la vacance**. Le diagnostic a en effet confirmé l'existence d'un parc de logements en situation de vacance structurelle, notamment parmi le parc privé ancien du cœur d'agglomération, qui pourrait constituer un véritable potentiel de développement de l'offre. Cette action sur la vacance permettra aussi de redynamiser et de rendre plus attractifs les centres « anciens » notamment à Troyes.

#### ⇒ **Diversifier l'offre en logements sur l'ensemble du territoire**

Il s'agira d'assurer une réponse aux besoins des différents types de ménages selon les secteurs. S'il apparaît nécessaire de **poursuivre le développement du logement social** pour maintenir le taux de logements sociaux, pour répondre aux besoins des plus précaires, l'enjeu est également **d'étoffer l'offre en promotion immobilière** pour permettre le développement de gammes diversifiées de produits, dans le but d'élargir la palette des choix résidentiels des ménages. En complément, il sera nécessaire d'organiser le marché du terrain à bâtir à différentes échelles de manière à répondre aux jeunes ménages et aux familles en termes d'attentes et de contraintes budgétaires.

Cette offre devra être plus attractive en termes de formes urbaines et de prix afin de répondre notamment aux ménages de la classe moyenne.



⇒ **Réorienter la programmation sociale et appliquer une stratégie de peuplement**

Un des enjeux forts du diagnostic, appuyé par les études concomitantes menées dans le cadre de la CIL, sera de **lutter contre les phénomènes de concentration des difficultés**. Le territoire souffre en effet d'un fort déséquilibre dans la répartition de l'offre sociale, largement concentrée sur certains quartiers du cœur d'agglomération. L'offre devra être rééquilibrée sur le territoire, entre les quartiers et les communes du cœur d'agglomération, afin de la déconcentrer en dehors des quartiers QPV, et de relancer l'attractivité des quartiers QPV. Les niveaux de loyer développés devront par ailleurs davantage répondre aux besoins et ne pas entrer en concurrence avec le privé.

⇒ **Poursuivre le renouvellement urbain et la requalification des quartiers d'habitat social**

Dans ce même objectif de correction des déséquilibres sociaux et de relance de l'attractivité des quartiers QPV, la requalification massive des quartiers les plus fragiles sera poursuivie. Des démolitions sont d'ores et déjà prévues dans le cadre du NPNRU Jules Guesde à Troyes. Troyes Champagne Métropole a par ailleurs initié un nouveau dispositif d'aide en faveur des bailleurs sociaux afin de les accompagner dans la démolition de logements sociaux hors convention ANRU. Il conviendra d'en mesurer l'effet levier sur la politique de démolition des bailleurs sociaux.

Les enjeux que devra relever le PRU devront être intégrés dans l'élaboration du PLH, pour que la reconstitution de l'offre trouve sa place sur le marché. Il s'agira pour cela de développer une **stratégie partagée concernant la diversification et la reconstitution de l'offre** dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

⇒ **Pérenniser et étendre les actions de réhabilitation du parc privé de logements**

Il est nécessaire de **poursuivre voire d'accentuer l'amélioration du parc existant** sur les thématiques de la performance énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne et de l'adaptation au vieillissement afin de :

- lutter contre l'habitat indigne notamment dans le parc locatif privé touché par la problématique des marchands de sommeil ;
- lutter contre la précarité énergétique, une thématique qui concerne l'ensemble des communes de l'agglomération ;
- rendre plus attractif le parc existant, notamment sur le cœur d'agglomération, en lien avec l'enjeu de reconquête d'une partie du parc vacant.

⇒ **Prendre en compte les besoins spécifiques**

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH. En premier lieu, il est nécessaire de **répondre aux besoins des personnes âgées / handicapées**, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant en compte leur souhait de maintien à domicile et en prenant soin de développer une offre intermédiaire de qualité, entre l'autonomie et l'hébergement médicalisé.

Il existe également un public jeune pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Il convient donc de s'assurer du développement d'une offre adaptée à ce public, afin également d'éviter qu'il ne soit contraint de s'installer, pour des raisons financières, dans des logements privés de mauvaise qualité.

Concernant plus spécifiquement les étudiants, de nombreuses opérations de résidences ont vu le jour ces dernières années en parallèle à l'augmentation de l'effectif étudiant. Aujourd'hui, cette offre importante et de qualité semble répondre aux besoins mais ce développement a aussi contribué à « vider » le parc locatif privé. Pour cette raison, il sera nécessaire d'être vigilant à l'avenir et à davantage exploiter le parc existant pour loger les étudiants.

Une attention sera également portée sur les **ménages en difficulté**, en maintenant un niveau d'offre suffisant et en permettant une meilleure fluidité dans les structures d'hébergement, ce qui passera par l'accompagnement de ces personnes dans leur parcours résidentiel. Enfin, il reste nécessaire d'apporter des réponses aux besoins toujours plus nombreux en **hébergement d'urgence**.

## II. DOCUMENT D'ORIENTATION

### Méthode d'élaboration des orientations

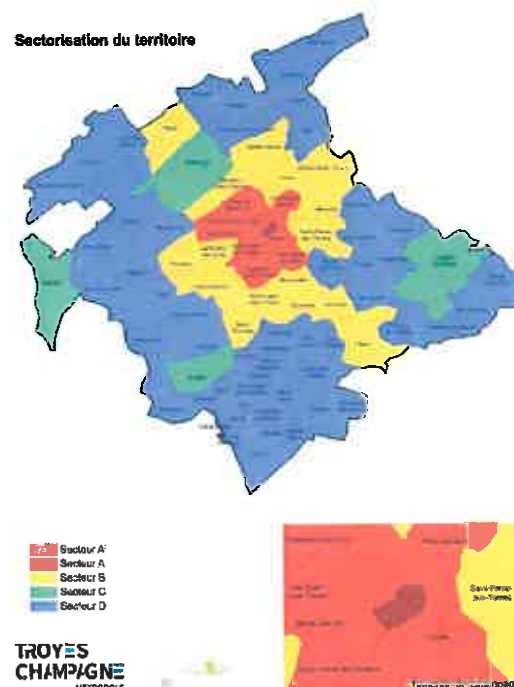
Afin de proposer des orientations stratégiques et propres à chaque typologie de communes, mais aussi afin d'établir un document ayant du sens autour d'un territoire nouveau, Troyes Champagne Métropole propose aujourd'hui, en collaboration avec les communes, une nouvelle sectorisation de son territoire :

- ❖ **Secteur A : le cœur d'agglomération**
- ❖ **Secteur A' : le Bouchon de Champagne**
- ❖ **Secteur B : la couronne périphérique**
- ❖ **Secteur C : les bourgs-centres**
- ❖ **Secteur D : les communes rurales**

Cette sectorisation a été déterminée de manière précise selon un ensemble de critères, partagés avec chaque commune. Ces secteurs sont définis selon l'évolution démographique, l'état du parc existant, l'ampleur de l'étalement urbain observé (consommation du sol), l'offre actuelle (formes urbaines, type et taille des logements...) et les besoins constatés. Ces différents critères seront détaillés en annexes (cf. annexe 1 p. 144 et 145).

Il est nécessaire de préciser que ce découpage ne relève d'aucune zone institutionnelle et que sa portée est exclusivement stratégique. Cette nouvelle sectorisation aura comme utilité, par exemple, de fixer des objectifs différents en termes de programmation de logements sociaux en fonction de la place qu'occupe une commune dans l'armature du territoire.

Elle a donc permis d'identifier des orientations plus spécifiques selon les secteurs, que l'on retrouvera dans le programme d'actions, déclinaison opérationnelle du document d'orientation.



## ORIENTATION 1 : MAITRISER L'OFFRE RESIDENTIELLE SUR LE TERRITOIRE DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

### Axe 1-1 : Répondre aux besoins en logements

#### Eléments de contexte

Entre 2009 et 2014, le nombre d'habitants du secteur A s'est stabilisé (0,004% par an) ; alors que les autres secteurs connaissent une hausse plus importante. Le secteur B présente une progression démographique d'environ 2% par an et la croissance des secteurs C et D est d'environ 1% par an.

#### Enjeux

Il s'agit de permettre au territoire une reprise de la croissance démographique, mais de façon maîtrisée, sur le cœur d'agglomération. Le développement de l'offre devra prendre en compte les besoins des ménages et être adapté à leurs revenus.

La projection présentée se base sur un scénario linéaire pour 2018, amendée par les souhaits exprimés par les communes membres. Elle a été ajustée pour rééquilibrer le développement vers le cœur d'agglomération, dans une perspective de développement durable et de maîtrise du développement.

Cette projection anticipe un dynamisme démographique en très légère baisse, de l'ordre de +0,36% par an sur la période du PLH contre +0,4% par an entre 2009 et 2014. A l'échelle de Troyes Champagne Métropole, ce sera donc environ 3 510 habitants supplémentaires qu'il faudra accueillir entre 2019 et 2024.

L'augmentation de la population devrait conduire à une augmentation de 3 050 ménages supplémentaires.

La mise en œuvre du PLH devra être menée avec une volonté forte de créer une plus grande attractivité du centre de l'agglomération par une politique visant à l'amélioration de l'habitat et à son adaptation au vieillissement.

Les besoins en logements pour la période du PLH sont estimés selon trois facteurs :

- les besoins liés au développement démographique ;
- les besoins induits par le desserrement des ménages (séparation, décohabitation des jeunes...);
- le renouvellement des résidences principales : reconstruction ou réhabilitation lourde de logements occupés.

Pour répondre aux besoins de 3 050 ménages supplémentaires, il sera nécessaire de produire environ 3 300 logements dont la mobilisation de 390 logements vacants.

Cependant, la production neuve devra faire l'objet de précautions particulières dans sa régulation, pour éviter toute surproduction. TCM pourra mettre en place une ingénierie adaptée pour accompagner les communes dans leurs projets de production de logements. Cette ingénierie s'appuiera notamment sur un suivi très précis de la construction neuve et de la commercialisation des lots et logements sur le territoire, avec un suivi du contexte économique et démographique.

Le tableau page 83 décline les objectifs par secteur. Les chiffres annoncés doivent être entendus comme une capacité de production à prévoir et non comme un objectif précis à atteindre. Ils tiennent compte de la nécessité de reconquérir une partie du parc vacant.

### Axe 1-2 : Reconquérir le parc vacant

#### Eléments de contexte

Le diagnostic montre que le parc vacant sur l'agglomération est un enjeu de taille. En effet, la part de la vacance de longue durée est importante.

#### Enjeux

Afin de limiter l'étalement urbain, le développement du logement par le renouvellement urbain devra constituer un enjeu transversal de la politique de l'habitat.

Cet enjeu se recoupe avec celui de la lutte contre la vacance. Le diagnostic a en effet confirmé l'existence d'un parc de logements en situation de vacance structurelle, notamment parmi le parc privé ancien, qui pourrait constituer un véritable potentiel de développement de l'offre. Cette action sur la vacance permettra aussi de redynamiser et de renforcer l'attractivité des centres anciens notamment à Troyes.

L'objectif est de capter 15% du parc de la vacance structurelle, c'est-à-dire les logements vacants depuis plus de 2 ans.

Cependant, pour les communes rurales où le parc de logement est de petit volume, le nombre de logements référencés dans les bases statistiques peut ne pas correspondre à la réalité du terrain.

Autre enjeu pour le PLH (2019-2024) : mener une action forte dans le secteur A', concernant la vacance dans le Bouchon de Champagne. Le diagnostic montre en effet que le parc vacant est fortement présent dans le centre ancien de la ville de Troyes. Trois IRIS sont particulièrement concernés : Cathédrale, 14 juillet et Général de Gaulle avec plus de 15% de vacance. Actuellement, des actions sont menées sur ce secteur. L'enjeu pour Troyes Champagne Métropole sera de poursuivre et de renforcer les actions mises en œuvre sur le Bouchon de Champagne afin de limiter la progression de la vacance et plus particulièrement la vacance de longue durée (plus de 2 ans).

	Données de base au 1/1/2018		Résultats Fin de période - 2024			
	Population assuimée	Nombre de ménages	Population	Gain de population sur la période	Taux d'accroissement annuel de la population sur la période	Estimation du nombre de ménages en fin de période
Secteur A	114 973	58 066	116 262	1 289	0,2%	59 529
Secteur B	27 293	10 896	28 330	1 037	0,6%	11 572
Secteur C	8 175	3 346	8 648	473	0,9%	3 661
Secteur D	21 080	8 403	21 788	708	0,6%	9 000
TCM	171 521	80 712	175 028	3 507	0,3%	83 762

	Besoins en Résidences Principales			Production de logements nécessaire			Utilisation du parc existant		PLH précédent	
	Besoin de RP lié aux évolutions démographiques		dont desserrement des ménages	Nombre de logements		dont le renouvellement du parc	Sorties de vacance à réaliser		Nombre de logements produits entre 2016 et 2025	
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	
Secteur A	1 463	244	814	1 572	262	418	326	54	2 866	478
Secteur B	677	113	261	738	123	81	26	4	1 101	184
Secteur C	315	53	114	337	56	23	11	2	200	33
Secteur D	598	100	325	648	108	60	23	4	520	87
TCM	3 053	509	1 515	3 295	549	582	386	64	4 687	781

⇒ Dans le secteur A', une action essentiellement portée sur la sortie de vacance

	Besoins en Résidences Principales			Production de logements nécessaire			Utilisation du parc existant	
	Besoin de RP lié aux évolutions démographiques		dont desserrement des ménages	Nombre de logements		dont le renouvellement du parc	Sorties de vacance à réaliser	
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	
Troyes	370	62	278	385	64	235	224	37
TCM	3 053	509	1 515	3 295	549	582	386	64

	Utilisation du parc existant	
	sur 6 ans	par an
Général de Gaulle	34	6
Quatorze Juillet	20	3
Cathédrale	12	2
Saint-Nizier	9	2
Secteur A'	75	13
Autres Iris de Troyes	148	25
Troyes	224	37

## ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR COUVRIR LES BESOINS DES MENAGES

### Axe 2-1 : Rééquilibrer l'offre en logement social dans le territoire communautaire

#### Eléments de contexte

Un des enjeux forts du PLH, identifié par le diagnostic et conforté par les études menées dans le cadre de la CIL, sera de lutter contre les phénomènes de concentration des difficultés sociales. Le territoire souffre en effet d'un fort déséquilibre dans la répartition de l'offre très sociale, largement concentrée sur certains quartiers du cœur d'agglomération.

Le parc social de TCM est composé de 21 624 logements locatifs sociaux (RPLS, 2017), avec un faible taux de vacance (2,5%). La vacance est plus élevée sur les logements situés dans quelques secteurs moins attractifs. Globalement, le parc permet de répondre à la demande (pression de 2 et de 1,7 hors mutation). L'offre est très concentrée sur les quartiers prioritaires en cœur d'agglomération. 46% des logements sont situés en QPV, dont le niveau de loyer est relativement bas en lien avec l'âge du parc, ancien sur les QPV.

Cette concentration des bas loyers induit une concentration de la précarité sur les QPV.

#### Enjeux

L'offre sociale devra être rééquilibrée sur le territoire, entre les quartiers et les communes du cœur d'agglomération, afin de la déconcentrer hors des quartiers QPV, tout en relançant l'attractivité des quartiers QPV. Les niveaux de loyers développés devront par ailleurs davantage répondre aux besoins et ne pas entrer en concurrence avec le privé.

Cet équilibre devra se manifester par le développement d'une offre en logements locatifs privés à conventionner et en logements en acquisition-amélioration.

#### Méthodologie appliquée

Afin de maintenir l'offre existante et rééquilibrer l'offre nouvelle sur l'ensemble du territoire en tenant compte des spécificités des secteurs, Troyes Champagne Métropole devra produire 53% de logements sociaux. Il est entendu par « produire » à la fois de la production neuve et du renouvellement urbain (conventionnement, acquisition-amélioration). Pour cela, la méthodologie appliquée est la suivante :

- Secteur A : taux de base de 65% de logements sociaux à produire; comprenant à la fois la construction neuve, le conventionnement et l'acquisition-amélioration.
- Secteur B : taux de 39%.
- Secteur C : taux de 45%.
- Secteur D : taux de 14%.

Il faudra prendre en compte la situation de chaque commune soumise à l'art. 55 de la loi SRU.

	Logements sociaux (2019-2024)								
	Nombre de logements locatifs sociaux neufs à créer			Nombre de logements locatifs privés à conventionner			Nombre d'acquisition-amélioration à réaliser		
	taux appliqués	sur 6 ans	par an	taux appliqués	sur 6 ans	par an	taux appliqués	sur 6 ans	par an
secteur A	47%	688	115	8%	117	20	10%	146	24
secteur B	25%	169	28	9%	61	10	5%	34	6
secteur C	30%	95	16	10%	31	5	5%	16	3
secteur D	5%	30	5	4%	24	4	5%	30	5
TCM	38%	981	164	8%	233	39	7%	226	38

	Logements sociaux (2019-2024)		
	Total de logements sociaux à produire		
	taux appliqués	sur 6 ans	par an
secteur A	65%	951	158
secteur B	39%	264	44
secteur C	45%	142	24
secteur D	14%	84	14
TCM	53%	1 440	240

## Axe 2-2 : Produire une offre en accord avec les besoins

### Éléments de contexte

Sur le segment locatif social, les objectifs du PLH précédent ont été dépassés avec plus de 400 logements construits annuellement. En revanche, l'objectif fixé pour l'accession à la propriété n'a pas été atteint.

A l'échelle de l'ancien Grand Troyes, la succession de différents dispositifs de soutien de l'investissement locatif explique en grande partie les fluctuations du marché. La forte baisse d'attractivité du Scellier en 2012, puis l'instauration du dispositif Duflot en 2013 et le recentrage du zonage locatif ont conduit le marché à un niveau historiquement bas.

Ces dernières années, peu de programmes ont été lancés à la commercialisation. La grande majorité est localisée à Troyes. Le cœur du marché se situe à 2 700€/m<sup>2</sup> hors parking en TVA pleine. Une autre gamme de prix à 2 400€/m<sup>2</sup> est développée grâce à l'éligibilité de certains programmes à la TVA réduite du fait de leur inscription ou leur proximité avec des quartiers NPNRU. Les accédants à la propriété sont en majorité des propriétaires-occupants.

Dans l'ensemble, il n'y a pas de fort décrochage entre les prix de l'ancien et les prix du neuf. En revanche, l'échelle des prix peut être diversifiée via un cœur d'offre en appartements T2-T3 entre 100 et 160 K€ et la création de maisons groupées entre 160 et 180 K€.

### Enjeux

Il est nécessaire de favoriser l'accession à la propriété et de renforcer l'attrait des ménages familiaux pour le Cœur d'agglomération à travers des formes urbaines répondant aux attentes. Il faut également diversifier la production afin de limiter l'impact des mesures gouvernementales sur le marché mais aussi de favoriser les partenariats entre les collectivités et les opérateurs.

Le locatif libre et l'accession sociale (<2 400€/m<sup>2</sup>) peuvent permettre de desservir ces ménages en collectif et en individuel groupé. En complément, les ménages du 6<sup>ème</sup> décile peuvent être desservis en accession par un développement des gammes de prix intermédiaires en accession libre (<2 700€/m<sup>2</sup> hors parking).

Un renforcement de la gamme 2 400-2 700€/m<sup>2</sup> et un déploiement des gammes de prix inférieures à 2 400€/m<sup>2</sup> sont nécessaires.

En collectif, la gamme de prix 2 400 - 2 700€/m<sup>2</sup> peut être renforcée. La gamme 2 100 - 2 400€/m<sup>2</sup> peut également être proposée en accession sociale.

En complément, l'individuel groupé et la forme urbaine intermédiaire permettront de répondre à une clientèle plus familiale sur cette même gamme de prix, voire en-dessous de 2 100€/m<sup>2</sup>.

Un besoin de déconcentrer l'offre en dehors des QPV :

- un besoin de renouveler l'offre afin de requalifier le parc ;
- un renouvellement qui devra se faire en cœur d'agglomération afin de ne pas voir partir les ménages solvables.

## ORIENTATION 3 : AMELIORER LA QUALITE ET L'ATTRACTIVITE DU PARC

### Axe 3-1 : Poursuivre les actions engagées dans le cœur d'agglomération et mettre en place des dispositifs pour lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique sur l'ensemble du territoire

#### Éléments de contexte

Le parc ancien, datant d'avant 1946, représente 21% des résidences principales sur TCM. On retrouve un parc plus ancien sur les communes situées en dehors du Cœur d'agglomération. De plus, le parc potentiellement énergivore, construit avant les premières réglementations thermiques de 1974, représente 60% des résidences principales. Le taux de logements potentiellement indignes en 2011 est de 5%.

Les problématiques de vacance, d'indécence, voire d'indignité touchent principalement le parc privé.

Des actions d'amélioration du parc sont menées dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), mais concernent uniquement le centre historique de Troyes : une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) et une opération de restauration immobilière (ORI) sont en cours. Un objectif de 309 logements privés à réhabiliter (260 en OPAH et 49 en ORI) a été fixé. Actuellement, 222 dossiers ont été déposés et instruits pour l'OPAH-RU. Cette situation, liée à un marché immobilier peu dynamique rend la résorption de ce parc insalubre difficile.

#### Enjeux

Les OPAH-RU lancées sur le centre sont essentielles pour la préservation d'un centre ancien vivant et au caractère patrimonial.

Les aides de l'Anah sont un socle commun pour ces opérations. Cependant, il faut encourager la mise en place de dispositifs complémentaires en fonction de la problématique que les collectivités veulent soutenir (énergétique ; copropriétés dégradées ou autre).

La résorption de ce parc en dehors du Bouchon de Champagne est également un enjeu majeur. Dans ce cadre, une OPAH Intercommunale peut être instaurée sur l'ensemble des communes. La mise en place de PIG peut également être envisagée.

Ces outils permettent de mobiliser des fonds et de créer une dynamique pour les propriétaires de biens concernés par des situations de précarité énergétique, de bâti dégradé ou insalubre, notamment grâce à la communication sur les aides disponibles et l'engagement des collectivités quant à la résorption de ce parc.

La plateforme territoriale de rénovation énergétique, EcoToit, est devenue opérationnelle depuis juin 2018. Il s'agit d'un projet porté par TCM sur son périmètre. EcoToit a pour mission de conseiller les particuliers sur les travaux à entreprendre, de les mettre en relation avec les professionnels mais également de communiquer, de sensibiliser et d'orienter les particuliers vers les aides disponibles en matière de rénovation énergétique.

### Axe 3-2 : Poursuivre les actions menées pour renouveler le parc social et valoriser les quartiers prioritaires

#### Éléments de contexte

Pour rappel, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Troyes Champagne Métropole compte 21 624 logements sociaux gérés par trois bailleurs principaux (Aube Immobilier, Mon Logis et Troyes Habitat), soit un peu plus d'un quart des résidences principales.

Le parc locatif social, tout comme l'ensemble du parc de logements, est vieillissant. Depuis plusieurs années, les bailleurs sociaux ont engagé des travaux dans leur patrimoine.

Deux quartiers ont fait l'objet d'un protocole de préfiguration NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) : Jules Guesde à Troyes et Chantereigne à La Chapelle-Saint-Luc. Un des constats, émis à la fois dans ce protocole de préfiguration et dans le Contrat de Ville, est que ces deux quartiers manquent d'attractivité, comme l'ensemble des quartiers prioritaires voire des quartiers de veille active du territoire communautaire.

#### Enjeux

L'effort produit jusqu'à présent sur ces quartiers, concentrant une grande partie du parc social, est à poursuivre, à la fois en matière de réhabilitations (en lien avec la performance énergétique ou autre), de production neuve, de résidentialisation, et de manière plus générale, de cadre de vie (équipements, services...). L'enjeu est de valoriser ces quartiers qui pâtissent d'une image encore négative et de pouvoir éviter la concentration de situation de précarité.

En dehors de ces QPV, il sera également nécessaire de poursuivre les actions engagées sur le parc locatif social sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'agglomération. Ces actions devront contribuer à atteindre les objectifs de mixité définies par la Conférence Intercommunale du Logement, notamment dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

### Axe 3-3 : Communiquer auprès des copropriétés dégradées sur les aides de l'Anah

#### Éléments de contexte

Selon le repérage Anah, on recense un peu plus de 1 000 copropriétés fragiles, soit 37% de l'ensemble des copropriétés du territoire. Les trois quarts sont situées sur la ville de Troyes ; la ville de Sainte-Savine, avec 116 copropriétés fragiles, est également concernée.

#### Enjeux

Il semble essentiel de faire connaître aux copropriétés fragiles les aides disponibles, notamment pour améliorer les parties communes. Ces aides, mises

en place par l'Anah, peuvent permettre à ces copropriétés de retrouver un attrait, et de ce fait contribuer à prévenir la vacance.

Des outils (OPAH Copropriétés, veille et observatoire, POPAC) permettent, lors d'un suivi de terrain, d'engager un dialogue avec les propriétaires afin d'inciter à la restauration des biens de manière plus complète. Si un logement dans une copropriété est insalubre, il est également possible de communiquer à propos d'autres aides à la rénovation. Dans le cas d'un propriétaire bailleur, il s'agit aussi d'engager un dialogue, afin d'orienter vers le conventionnement si des logements dégradés sont présents.

## Axe 3-4 : Agir sur la politique de peuplement

### Éléments de contexte

Sur le territoire de Troyes Champagne Métropole, le parc social, situé principalement en QPV, plus ancien et plus abordable que le reste du parc, rassemble une population souvent précaire. La loi ALUR du 24 mars 2014, et la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, visent à améliorer le traitement de la demande en logement social, l'information apportée aux demandeurs et les processus d'attribution, pour les EPCI dotés d'un QPV et d'un PLH.

La CIL, mise en place en 2015, a permis de définir les grandes orientations visant à mieux équilibrer le peuplement. S'en suivra la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et l'élaboration du Plan

Partenarial de la Gestion de la demande et de l'Information des Demandeurs (PPGID).

### Enjeux

Pour la collectivité, il semble essentiel d'arriver à rééquilibrer le peuplement du territoire, notamment en travaillant sur les attributions, dans et hors QPV, en se fondant, conformément à la loi, sur la notion de quartile de revenus. En 2018, le 1<sup>er</sup> quartile sur TCM s'élevait à 7 162€/an/UC.

Afin d'accompagner et d'appuyer les orientations de la CIL, la CIA et le PPGID devront être rapidement mis en place.

## ORIENTATION 4 : DEPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

### Axe 4-1 : Prendre en compte les besoins spécifiques

#### Éléments de contexte

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes en mobilité professionnelle, ménages en grande difficulté sociale, gens du voyage...) disposent d'une offre de logements adaptés à leurs besoins.

Concernant les étudiants, l'offre est suffisante et adaptée du fait notamment d'un développement important des résidences étudiantes publiques et privées. Cependant, l'accès au logement autonome reste problématique pour certains profils de jeunes, aux itinéraires de vie peu linéaires et instables.

Le territoire présente un vieillissement de sa population, qui va se poursuivre dans les prochaines années. La population âgée va croître en parallèle avec des besoins grandissants et diversifiés, comme celui d'anticipation avant la perte d'autonomie. On constate aussi une augmentation des problèmes de maintien à domicile, avec des personnes âgées qui se maintiennent dans leur logement de plus en plus longtemps mais où une meilleure prise en compte des besoins de services doit être opérée. De ce constat émerge une volonté partagée de développer une offre intermédiaire adaptée, avec un besoin d'animation partenariale pour faire vivre ces résidences. Le schéma gérontologique oriente

vers le soutien à domicile via notamment l'aide aux aidants, la communication, et l'inscription des résidences seniors dans le parcours résidentiel.

#### Enjeux

Concernant les étudiants, il n'y a pas de besoins supplémentaires en offre de logements spécifiques. Il en est de même pour les différents publics de jeunes. Il y a donc une nécessité d'optimiser l'offre existante notamment dans le parc locatif privé du Cœur d'agglomération, tout en maintenant une vigilance sur l'offre spécifique produite récemment.

Pour les jeunes en difficulté, il convient de poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d'accompagnement.

Concernant les personnes âgées, l'adaptation de l'offre est l'axe principal, en poursuivant l'adaptation du parc et en communiquant sur l'offre adaptée du parc public. A l'avenir, les résidences seniors ou intergénérationnelles seront perçues comme solution alternative.

Concernant les gens du voyage, l'enjeu pour la Communauté d'agglomération sera de répondre aux besoins constatés vis-à-vis des obligations légales, puis de poursuivre un suivi social des familles souhaitant s'installer davantage sur le territoire communautaire.

## ORIENTATION 5 : FAIRE VIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

### Axe 5-1 : assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH

#### Éléments de contexte

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Afin de ne pas reproduire les déséquilibres observés sur la période précédente, il convient de prendre des précautions particulières en mettant en place un suivi précis et une mise à jour des besoins et objectifs.

#### Enjeux

Une instance de suivi devra annuellement faire un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions sur la Communauté d'agglomération. Cette ingénierie s'appuiera notamment sur un suivi précis de la construction neuve et de la commercialisation des lots et logements sur le territoire, en parallèle du suivi du contexte économique et démographique. Il s'agira également de conseiller les communes pour les aider à qualifier et quantifier leurs projets (en matière de formes urbaines, de procédures d'aménagement, etc.). Troyes Champagne Métropole concertera régulièrement les communes par secteur afin de faire un

suivi sur les projets en cours et prévus pour mieux harmoniser le développement de l'offre résidentielle.

Ce dispositif de suivi permettra, le cas échéant, de réévaluer constamment les besoins et de réactualiser le programme et les objectifs, notamment sur les besoins en production neuve pour chaque commune.

Un observatoire local de l'habitat a été mis en place dans le cadre du premier PLH et en assure le suivi. Désormais, le volet foncier du PLH devra également faire l'objet d'un observatoire. L'évaluation du PLH via ces observatoires portant sur l'ensemble des thématiques du programme facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire.

La pérennisation des instances de pilotage permettra de poursuivre la réflexion autour de l'habitat.

## III. PROGRAMME D' ACTIONS



Le programme d'actions du PLH correspond à la déclinaison opérationnelle du document d'orientation autour d'un projet commun à l'échelle de Troyes Champagne Métropole. Pour cela, chaque orientation est déclinée en actions. Au total, 15 fiches actions ont été élaborées. Pour réaliser au mieux ce projet commun en matière d'habitat, le programme d'actions se décline de manière territoriale, puisqu'une sectorisation plus spécifique selon les actions accompagne ce projet commun à l'ensemble du territoire communautaire.

Orientation 1 - Maîtriser l'offre résidentielle sur le territoire de Troyes Champagne Métropole	Action n°1 : Mettre sur le marché près de 3 300 logements pour répondre aux besoins de la population sur la période 2019-2024
	Action n°2 : Poursuivre des actions contre la vacance sur l'ensemble du territoire et mener une action sur le Bouchon de Champagne plus particulièrement
	Action n°3 : Opter pour une offre résidentielle évolutive, adaptée aux risques naturels (inondation) et climatiques
Orientation 2 - Diversifier l'offre résidentielle pour couvrir les besoins des ménages	Action n°4 : Proposer une offre en adéquation avec l'évolution des modes de vie
	Action n°5 : Conforter l'offre résidentielle dédiée aux ménages les plus modestes
Orientation 3 - Améliorer la qualité et l'attractivité du parc	Action n°6 : Lutter contre l'habitat potentiellement indigne et énergivore
	Action n°7 : Encourager et poursuivre les réhabilitations du patrimoine locatif social tout en menant des actions de renouvellement et de valorisation dans les quartiers prioritaires
	Action n°8 : Mettre en place des actions de requalification des copropriétés dégradées
	Action n°9 : Poursuivre la politique d'attribution menée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
Orientation 4 - Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques	Action n°10 : Soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs...)
	Action n°11 : Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants
	Action n°12 : Renforcer l'hébergement d'urgence et maintenir l'offre actuelle en hébergement d'insertion et en logements adaptés mais avec un axe en faveur des jeunes
	Action n°13 : Assurer l'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage
Orientation 5 - Faire vivre la politique locale de l'habitat	Action n°14 : Observer et évaluer la politique locale de l'habitat
	Action n°15 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Eohs - Adequation

PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)

93

## Action 1. Mettre sur le marché près de 3 300 logements pour répondre aux besoins de la population pour la période 2019-2024

CONSEIL/INGÉNIEURIE	AIDES/SUBVENTIONS	ANIMATION/PARTENARIAT
<p><b>ORIENTATION 1. MAÎTRISER L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE DE TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLITAINE</b></p> <p><b>ACTION 1. METTRE SUR LE MARCHÉ PRÈS DE 3 300 LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION POUR LA PÉRIODE 2019-2024</b></p>		
<p>Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, Troyes Champagne Métropole compte 170 145 habitants, représentant un peu plus de la moitié du département de l'Aube. Comme une grande majorité de territoires, la Communauté d'Agglomération troyenne est marquée par une évolution des modes de vie (décohabitation de plus en plus tardive, divorce, séparation, le vieillissement de sa population...), avec des conséquences sur le desserrement des ménages. Face à ces changements démographiques, les besoins des ménages ont évolué et nécessitent d'être adaptés au mieux aux situations locales. Ceux-ci se définissent en fonction de l'état du parc mais aussi de la situation du marché local.</p> <p>Pour répondre à ces besoins, le parc existant ne suffit pas ou plus. En effet, le parc de logements sur Troyes Champagne Métropole est vieillissant : 60% des résidences principales datent d'avant 1975, c'est-à-dire d'avant les premières réglementations thermiques et phoniques. Ce parc est donc potentiellement énergivore, dégradé, peu adapté voire indigne, bien qu'il ait pu bénéficier en partie de travaux d'amélioration.</p> <p>De plus, ce parc de logements est touché par une vacance importante (selon l'Insee près de 8% en 2015 contre 7% en 2010). Ces logements vacants, notamment ceux depuis plus de deux ans (près d'un tiers des logements vacants en 2015), constituent un potentiel significatif de remise sur le marché.</p> <p>Troyes Champagne Métropole est un territoire pourvu en foncier, où les marchés immobilier et foncier sont peu tendus proposant des prix peu élevés et accessibles pour les ménages appartenant aux classes moyennes et aux revenus supérieurs. Cette disponibilité foncière peu coûteuse est un atout pour le territoire, qui nécessite d'être mieux encadré pour éviter le développement d'une périurbanisation au détriment des espaces naturels et agricoles du territoire. La présence de ces deux types d'espaces diffère selon les secteurs : plus on s'éloigne du Cœur d'agglomération (secteur A), plus ces espaces sont prédominants notamment dans les secteurs C (Bourgs-Centres) et D (Communes rurales), plus ruraux.</p> <p>Le SCOT, en cours de révision, avait identifié dans le cadre du précédent PLH (2009-2017) du Grand Troyes, plusieurs grandes orientations/objectifs notamment la définition « des logiques de densité adaptées à chaque territoire, pour lutter contre l'étalement urbain et mesurer la consommation du foncier dans les opérations d'habitat » ; le développement « d'un parc privé à vocation sociale en recourant au conventionnement »...</p> <p>Il est nécessaire pour la Communauté d'Agglomération d'une part de rénover son parc et de densifier les tissus urbain et villageois dans les centres-bourgs ou centre-ville afin de limiter l'étalement urbain et de réinvestir son parc existant (logements vacants remis sur le marché, conventionnement privé ou communal, opérations d'amélioration du bâtiment, d'acquisition-amélioration...); puis d'autre part de maintenir une dynamique de construction neuve, signe d'attractivité. Ces deux segments du marché permettront d'apporter des réponses variées et adaptées à l'ensemble des besoins des ménages résidant actuellement dans la Communauté d'Agglomération mais aussi aux ménages désirant s'installer sur le territoire.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins liés au gain de population estimé en six ans</li> <li>• Maintenir la population actuelle et attirer de nouveaux arrivants</li> <li>• Proposer une offre nouvelle par la production de près de 3 300 logements dont environ 390 logements vacants à remettre sur le marché en six ans</li> <li>• Répartir de manière équilibrée la production neuve en fonction des besoins identifiés par secteur et par commune</li> <li>• Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels</li> <li>• Réguler la périurbanisation</li> <li>• Révitaliser les centres-bourgs</li> </ul>		

Eohs - Adequation

PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)

94

### 1. Produire près de 3 300 logements sur l'ensemble du territoire

L'estimation du besoin en logements pour la période 2019-2024 est répartie de la manière suivante :

- l'évolution de la population et le desserrement des ménages,
- le nombre de résidences principales nécessaires pour répondre aux évolutions démographiques,
- le nombre de logements vacants estimés en fin de période du PLH.

Ce qui donne la répartition suivante :

	Estimations du nombre total de logements		dont nombre de constructions neuves		dont nombre de logements vacants remis sur le marché	
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an
Cœur d'agglomération	1 572	262	1 246	208	326	54
Secteur A						
dont Bouchan de Champagne	-	-	-	-	75	13
Secteur A'						
Couronne périphérique	738	123	712	119	26	4
Secteur B						
Bourgs-centres	337	56	326	54	11	2
Secteur C						
Communes rurales	648	108	625	104	23	4
Secteur D						
<b>Troyes Champagne Métropole</b>	<b>3 295</b>	<b>549</b>	<b>2 909</b>	<b>485</b>	<b>386</b>	<b>64</b>

### 2. Remettre sur le marché 386 logements vacants durant le PLH

Il s'agit de limiter la progression de la vacance et notamment la vacance de longue durée (plus de deux ans). Cet objectif répond ainsi à l'enjeu d'un développement maîtrisé du territoire face aux contextes démographique et socio-économique de l'EPCI et celui des marchés immobilier et foncier.

Cet axe sera davantage détaillé dans l'action 2.

### 3. Mobiliser des outils fonciers et réglementaires adaptés au territoire

Cette stratégie foncière se définira par la mise en place d'outils d'observation et d'outils opérationnels (fonciers, réglementaires et fiscaux).

La loi Egalité et Citoyenneté impose désormais l'élaboration d'un observatoire du foncier en lien avec l'habitat. Cet observatoire pourra notamment estimer la consommation des sols par grande catégorie, notamment le résidentiel.

Au-delà de l'analyse statistique qu'apportera l'observatoire, il est nécessaire pour TCM de cibler les outils les plus adaptés pour mettre en place cette politique foncière intercommunale. Pour cela, il faudra déterminer les outils adéquats en matière :

- d'acquisition foncière : négociation amiable, zone d'aménagement différé (ZAD), expropriation, droit de préemption urbain (DPU) ;
- de mobilisation foncière : baux - emphytéotiques, à construction, à réhabilitation - ou innovants, association foncière urbaine (AFU) - selon les

articles L322-1 et L322-2 du Code de l'urbanisme - ;

- de planification : Il est indispensable de traduire le PLH dans les PLU et cartes communales en vigueur, notamment dans le cadre des OAP (pour les PLU), par le biais des emplacements réservés pour le logement (ERL) ;
- d'aménagement opérationnel : le lotissement ou les zones d'aménagement concerté (ZAC), etc. ;
- fiscal et financière : taxe d'aménagement, projet urbain partenarial, TFPNB, etc.

Il s'agira également de calibrer les zones d'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins de développement résidentiels évalués par le PLH, en tenant compte des objectifs de production en renouvellement urbain et de la priorité donnée à la production.

Il sera notamment important de mettre en place une veille foncière proactive par l'analyse des déclarations d'intention d'aliénation (DIA) et également par le biais d'un PAFI s'il s'avère être une priorité pour la collectivité.

### 4. Mener une réflexion autour de l'éventuelle création d'un plan d'action foncière intercommunal (PAFI)

Afin de pallier l'absence d'établissement public foncier sur le département voire sur l'ancienne région, Troyes Champagne Métropole, au vu de son périmètre d'action, pourrait envisager la création d'un PAFI dont l'objet est de soutenir la constitution de réserves foncières en amont des actions et opérations d'aménagement des communes. Ce dispositif se traduit par le portage des biens immobiliers par TCM pour le compte des communes. Le portage foncier implique l'engagement de la commune (ou un opérateur) de racheter le bien dans les délais contractualisés et de réaliser des opérations conformes au PLH. L'intérêt de la démarche est bien d'identifier le plus en amont possible le foncier « dur » qui pourrait être mobilisé notamment pour le logement et de définir une stratégie communautaire sur le long terme. Le cas échéant, une réflexion pourra être menée sur les finalités de ce PAFI pour une meilleure efficacité.

### 5. Construire de manière raisonnée et équilibrée sur le territoire, en cohérence avec le SCoT

En cohérence avec les préconisations du SCoT de la région troyenne, TCM veillera, en collaboration avec les communes, à une urbanisation économe des espaces notamment pour les communes ou hameaux du groupe 2 (défini par le SCoT\*) et au maintien de la compacité villageoise pour les groupes 4, 5 et 6\*. Pour cela, TCM privilégiera le réinvestissement du parc existant par le biais du conventionnement privé avec ou sans travaux, de l'acquisition-amélioration et autres opérations d'amélioration dans le tissu urbain et villageois. La collectivité favorisera « la valorisation des espaces libres ou pouvant faire l'objet de reconquête à l'intérieur des tissus urbanisés ».

Concernant le foncier, TCM, avec la compétence aménagement, veillera à l'articulation entre les différents documents d'urbanisme (PLU, cartes communales et PSMV) et le PLH, notamment dans l'élaboration du zonage et du règlement en lien avec l'ouverture à l'urbanisation des terrains.

\*cf. Document d'orientation et d'objectifs du SCoT I (de la Région troyenne) pages 12 et 13.

Troyes Champagne Métropole et communes

Etat	Anah	SAFER Grand-Est	Bailleurs sociaux	Promoteurs privés	Syndicat mixte
Caisse des Dépôts et de Consignations (CDC)	ANRU	USH Grand-Est	Aménageurs	Constructeurs privés	(DEPART)

2019-2020	Mener la réflexion sur le besoin d'un plan d'action foncière intercommunal Création du PAFI si l'outil a été retenu et semble nécessaire.
2019-2024	Mise en œuvre du reste de l'action 1

2019-2020 Mener la réflexion sur le besoin d'un plan d'action foncière intercommunal  
Création du PAFI si l'outil a été retenu et semble nécessaire.

2019-2024 Mise en œuvre du reste de l'action 1

- Nombre de logements commencés par commune et par secteur durant la période du PLH
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre et type d'outils fonciers, réglementaires et fiscaux mis en place
- Nombre de DIA traitées et suivies
- Création d'un PAFI
- Nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation

Suivi du bilan du SCoT

Actions 3, 4, 5, 14 et 15

ORIENTATION 1. MAÎTRISER L'OFFRE RÉSIDENIELLE SUR LE TERRITOIRE DE TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

ACTION 2. POURSUIVRE DES ACTIONS CONTRE LA VACANCE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET MENER UNE ACTION SUR LE BOUCHON DE CHAMPAGNE PLUS PARTICULIÈREMENT

	Conseil/ingénierie	Financement d'études	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat
	<p>Au sein du territoire intercommunal, un peu plus d'une résidence principale sur quatre date d'avant 1949. Une partie de l'offre résidentielle actuelle est vieillissante et donc potentiellement dégradée ou inadaptée.</p> <p>La qualité du parc a un impact sur la vacance des logements. En 2015, sur Troyes Champagne Métropole, près de 8% des logements sont considérés comme vacants (source Insee). Le poids de logements vacants est bien plus fort dans le centre ancien de Troyes et notamment au sein du Bouchon de Champagne. Trois IRIS sont particulièrement touchés par la vacance (Cathédrale, Général de Gaulle puis Gare et Gayettes). De plus, près d'un tiers des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans. Cette vacance structurelle reflète l'existence d'un parc pouvant connaître des problèmes d'attractivité, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande (inadaptabilité aux évolutions des modes de vie et du vieillissement de la population). La vacance peut être liée également à de la rétention foncière. Par conséquent, il existe sur le territoire communautaire un potentiel significatif de remise sur le marché dans le parc privé, tandis que le parc locatif social est peu concerné par la vacance (2,5% au 1<sup>er</sup> janvier 2016).</p> <p>De manière générale, la vacance touche plus particulièrement le parc locatif ancien privé et particulièrement les petits logements (T1 et T2). En effet, ce sont les logements les plus anciens qui sont délaissés, dans un contexte de marché détendu et de concurrence avec la périurbanisation. Ce parc vacant représente donc une opportunité de réduire le volume de logements à produire et donc de limiter la consommation foncière tout en permettant de revitaliser les secteurs fortement touchés par ce phénomène.</p> <p>Des actions d'amélioration du parc ont été menées dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Ces actions ont uniquement concerné le Bouchon de Champagne à Troyes : une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) et opération de restauration immobilière (ORI) sont en cours. Un objectif de 309 logements privés à réhabiliter (260 en OPAH et 49 en ORI) a été fixé. Actuellement, 222 dossiers ont été déposés et instruits pour l'OPAH-RU. Quant à l'ORI, la synthèse en 2018 fait l'état de 3 immeubles sur lesquels les propriétaires engagent des travaux, de 4 immeubles acquis, de 3 immeubles en cours d'acquisition suite à expropriation et de 3 immeubles sur lesquels l'animation se poursuit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la progression de la vacance, notamment de la vacance structurelle</li> <li>• Mobiliser une partie du parc de logements vacants pour répondre aux besoins sans créer de nouvelles résidences principales</li> <li>• Lutter contre l'habitat dégradé, indigne voire insalubre</li> <li>• Rendre plus attractif le Bouchon de Champagne</li> <li>• Répondre aux obligations légales</li> </ul>				

### 1. Renforcer l'observation sur la vacance et anticiper cette dernière

Pour limiter sa progression, il est nécessaire de renforcer l'observation de la vacance afin de mieux la localiser et la traiter. L'observatoire de l'habitat sera un outil adéquat pour traiter ce phénomène, en proposant un zoom spécifique sur la vacance (choix de la base de données à utiliser - Filocom, taxe d'habitation, Insee etc. - zones géographiques, durée, ...). Cette étude permettra ainsi de déterminer les logements vacants réellement mobilisables.

Des outils réglementaires seront également à déployer afin d'anticiper ou de lutter contre la vacance, tels que les déclarations d'utilité publique, les expropriations et le droit de préemption (simple et renforcé).

### 2. Remettre sur le marché au moins 390 logements vacants en six ans

Comme indiqué dans l'action 1, Troyes Champagne Métropole prévoit de remettre sur le marché 386 logements vacants entre 2019 et 2024, soit en moyenne 64 logements par an.

La collectivité souhaite poursuivre les efforts engagés dans le centre ancien de la ville de Troyes, Bouchon de Champagne. Pour cela, il est prévu une sortie de vacance de 75 logements sur six ans, soit en moyenne 13 logements vacants annuellement sur le Bouchon de Champagne (secteur A').

Ces sorties de vacance ont été réparties de la manière suivante par secteur, puis par IRIS concernant le Bouchon de Champagne :

	Estimations du nombre total de logements		dont nombre de logements vacants remis sur le marché		Sorties de vacance à réaliser
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	
<b>Cœur d'agglomération</b>					
Secteur A	1 572	262	326	54	
<b>dont Bouchon de Champagne</b>	-	-	75	13	
Secteur A'					
Couronne périphérique	738	123	26	4	
Secteur B					
Bourgs-centres	337	56	11	2	
Secteur C					
Communes rurales	648	108	23	4	
Secteur D					
<b>Troyes Champagne Métropole</b>	<b>3 295</b>	<b>549</b>	<b>386</b>	<b>64</b>	

	su. 6 ans	par an
Général de Gaulle	34	6
Quatorze Juillet	20	3
Cathédrale	12	2
Saint-Nizier	9	2
Bouchon de Champagne	75	13
Secteur A'		

Les objectifs sont ambitieux notamment pour le Cœur d'agglomération (secteur A) et le Bouchon de Champagne (secteur A'). Pour réaliser cette remise sur le marché, plusieurs leviers adaptés sont à mobiliser.

### 3. Mobiliser les outils opérationnels existants et/ou complémentaires

Pour atteindre les objectifs fixés, TCM veillera à choisir les leviers adaptés pour l'amélioration du bâti et le mettre aux normes (opération programmée d'amélioration de l'habitat - classique ou spéciale -, opération de restauration immobilière, programme d'intérêt général, etc.). Ces outils seront développés et détaillés dans les fiches actions 6 à 8. La finalité est de poursuivre les actions en cours (OPAH-RU et ORI) et de réfléchir sur les dispositifs futurs à mettre en œuvre pour améliorer le secteur A' et le secteur A, mais aussi les centralités des autres secteurs.

Le conventionnement privé ou communal (avec ou sans travaux) et les opérations en acquisition-amélioration peuvent être des moyens pour réaliser ces objectifs. TCM veillera à les promouvoir.

La Communauté d'Agglomération, en lien avec les communes concernées, systématisera le recours au régime d'abandon manifeste d'un immeuble ou au régime des biens vacants et sans maître pour les biens inhabités, inutilisés ou laissés à l'abandon par leurs propriétaires (désintérêt ou indivision persistante dans le temps), créant ainsi un potentiel en matière d'urbanisme pour la collectivité, notamment via la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion. Cet outil permettra de lutter contre la vacance des biens, par le biais d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Depuis la signature de la convention en juin 2018, la ville de Troyes bénéficie du dispositif « Action Cœur de ville » qui lui permettra de revitaliser son centre-ville, notamment en matière d'habitat (la lutte contre la vacance des logements prise en compte). Dans ce cadre-là, Action Logement s'est engagé à soutenir des projets de réhabilitation.

### 4. Informer les propriétaires et les élus sur les dispositifs et démarches adéquats

Il s'agira de renforcer l'information sur les démarches et les droits de chacun concernant cette problématique, en s'appuyant notamment sur les instances associatives (ADIL, CAUE, Soliha...) et publiques (commune, service intercommunal etc.) existantes.

Troyes Champagne Métropole

Etat	CDC	USH Grand-Est	Aménageurs	Pact 10	Architectes
Conseil régional	Anah	Bailleurs sociaux	Promoteurs privés	CAUE	Chambre des notaires
Conseil départemental	ANRU	Action Logement	Constructeurs privés	ADIL	Acteurs associatifs
Communes	FNAIM	Autres réservataires			

2019-2024 Mise en œuvre de l'action 2

- Nombre et évolution des logements vacants dont ceux estimés de plus de 2 ans
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements remis sur le marché reloués ou revendus
- Nombre d'expropriations réalisées

Actions 1, 6, 7, 14 et 15

Thématiques / Objectifs	Conseil/Ingénierie	Communication/information	Financement d'études	Aides/subventions	Animation/partenariat
	<p>L'agglomération troyenne s'est installée à la confluence de la vallée de la Seine et de vallées plus restreintes de petits affluents. Le développement de l'EPCI s'est donc historiquement réalisé en partie dans la zone inondable, au moyen d'un aménagement hydrographique, les avantages militaires puis économiques d'une installation au bord des cours d'eau compensant les inconvénients dus au risque d'inondation. Actuellement, si l'aménagement des cours d'eau et notamment les digues réduisent la fréquence des submersions, l'exposition du territoire reste réelle. Les études réalisées dans le cadre du Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) d'intention de la Seine troyenne ont mis en évidence qu'au-delà d'un certain niveau de crue, le réseau de digues ne peut empêcher les arrivées d'eau dans les zones habitées. Il apparaît dès lors qu'en complément de l'exercice de la compétence GEMAPI, la réduction des conséquences potentielles des inondations passera par la prise en compte du risque dans les autres politiques sectorielles de la Communauté d'Agglomération.</p> <p>Au-delà du risque inondation, Troyes Champagne Métropole veillera à ce que l'offre résidentielle nouvelle comme existante anticipe voire prenne en compte, dans la mesure du possible, les changements climatiques. En effet, l'EPCI s'est lancé dans une démarche de maîtrise de l'énergie engagée par l'ex-Grand Troyes depuis plusieurs années. Depuis, la Communauté d'Agglomération a mis en œuvre son premier Plan Climat Energie territorial (PCET) qui a fixé un certain nombre d'objectifs à atteindre pour amoindrir les risques liés aux changements climatiques. Il est aujourd'hui en révision pour, notamment, intégrer le volet qualité de l'air - PCAET -, la séquestration du carbone dans les sols et le développement des énergies renouvelables. La perspective de réalisation de travaux d'adaptation des logements actuels, notamment d'isolation, peut représenter un levier en vue d'adapter également le parc existant au risque d'inondation. Cette adaptation de l'existant serait complémentaire à la prise en compte du risque dans les constructions neuves, là où elles sont permises par les règles d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Le PCAET a mis en exergue que l'habitat était un secteur à fort enjeu énergétique puisqu'il est le 1<sup>er</sup> secteur consommateur d'énergie (40%) et le 2<sup>e</sup> émetteur de GES (21% des émissions). Depuis 2010, l'évolution n'est pas assez significative pour évoquer une amélioration. En effet, malgré une légère baisse de la consommation d'énergie depuis à peu près une dizaine d'années, une légère hausse a été observée depuis 2016. Or d'ici 2050, TCM doit disposer d'un parc entièrement rénové aux normes BBC (objectif national). Au vu des caractéristiques du parc existant à l'échelle intercommunale (60% des résidences principales (RP) datant d'avant 1975, plus de la moitié des RP est une maison, prédominance des énergies fossiles comme énergies de chauffage - gaz naturel et fioul -, la classe énergétique d'appartenance - en moyenne et de manière générale : la classe E -...), les enjeux sur la réduction des émissions des gaz à effet de serre au sein du logement sont importants et ambitieux.</p> <p>L'enjeu pour TCM est de préparer l'avenir, le logement de demain et de limiter les conséquences du risque inondation, en proposant notamment un logement évolutif adapté aux besoins des ménages. Le PLH devra donc traduire les stratégies mises en place dans le PAPI d'intention et le PCAET.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper les changements climatiques</li> <li>• Avoir une politique globale et cohérente entre l'ensemble des politiques menées sur les territoires communautaire, départemental et régional</li> <li>• Protéger plus spécifiquement le patrimoine face aux inondations</li> <li>• Développer la résilience du territoire vis-à-vis du risque inondation</li> <li>• Lutter contre un développement résidentiel non ou mal maîtrisé</li> <li>• Lutter contre l'étalement urbain</li> </ul>				

Echs - Adequation

PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)

101

### 1. Anticiper les changements climatiques dans le projet global d'une offre en logements

En cohérence avec le PCAET et la Loi de Transition Énergétique de 2015 (déclinée dans la SNBC - Stratégie Nationale Bas Carbone - et localement dans le SRADDET), la Communauté d'Agglomération souhaite renforcer cet axe dans sa politique locale de l'habitat. Pour cela, il a été constaté par les partenaires qu'il est fortement nécessaire d'avoir une cohérence entre le PLH, les documents de planification et l'ensemble des documents référentiels (SRADDET - en cours d'élaboration -, PCAET - en cours de révision - ...). Le PLH doit s'inscrire dans cette stratégie locale et nationale. Il s'agira notamment de veiller à ce que les grandes orientations du PCAET soient obligatoirement prises en compte dans les projets futurs et dans les opérations d'amélioration du parc existant (privé comme public) dans le but :

- de rendre plus performants énergétiquement les logements
- d'améliorer la qualité de l'air à l'intérieur et à l'extérieur du logement, en sensibilisant les particuliers sur les bons gestes à avoir, en privilégiant dans les nouvelles constructions un système de chauffage moins émetteur de GES (réduire l'utilisation des énergies fossiles...);
- d'utiliser des matériaux adaptés, écologiques et économiques;
- d'intégrer un volet paysager dans les projets, contribuant ainsi à une qualité du cadre de vie et à la réduction des GES;
- inscrire les projets d'opérations neuves et de réhabilitation des bâtiments et des logements dans leur environnement urbain, paysager, économique (cohérence entre la réalisation de travaux d'amélioration sur la performance énergétique d'un bâtiment et la réfection d'un parking en goudron qui émet davantage de GES et ne favorise pas l'écoulement des eaux, ...), tout en proposant une cohérence dans les stratégies d'aménagement et résidentielle.

Le PCAET est en cours de révision. Après une première version orientée sur la sensibilisation, ce 2<sup>e</sup> Plan a pour ambition de rentrer davantage dans l'opérationnel et plus particulièrement auprès des particuliers, tout en poursuivant les démarches initiées dans le 1<sup>er</sup> document (mobilisation de l'ensemble des partenaires du territoire, accompagnement des communes avec le Conseil en Énergie Partagée).

### 2. Proposer une offre résidentielle évolutive prenant en compte ces aléas climatiques

Troyes Champagne Métropole soutiendra les opérations d'amélioration pour les habitations en lien avec le changement climatique. Pour cela, EcoToit - plateforme de rénovation énergétique de l'EPCI (cf. action 6), lancée par la collectivité en juin 2018 - a pour mission d'accompagner les ménages désirant mener des travaux. Les objectifs de rénovation ciblent essentiellement les maisons individuelles et les copropriétés et ont été fixés à :

- 10 rénovations globales BBC par an;
- 50 rénovations étapes par étapes par an.

De plus, une réflexion est à mener pour établir une démarche intercommunale d'opération programmée d'amélioration (de type OPAH ou PIG) pour le bâti existant. Concernant les logements récents, il s'agira de veiller à ce qu'ils continuent à être dans les normes.

Quant à la prise en compte et à l'anticipation plus spécifique du risque inondation, TCM mettra l'accent sur les zones pavillonnaires plus anciennes, mais une campagne de sensibilisation sera effectuée également dans les zones pavillonnaires récentes. En 2016, une veille a été effectuée et restituée par le Syndicat DEPART\* afin de prendre connaissance des démarches mises en place en France ou à l'étranger. Dans un premier temps, Troyes Champagne Métropole s'appuiera sur ce travail afin de réfléchir sur quels leviers il faut agir et de quelle manière. Puis l'EPCI ne s'interdira pas de poursuivre ces recherches de « retours d'expérience » sur des collectivités similaires, puis mettra également en place des diagnostics de vulnérabilité. Le but étant d'anticiper dans la mesure du possible l'impact climatique et notamment le risque inondation en construisant des habitations évolutives.

### 3. Mettre en œuvre les documents référentiels liés au risque inondation dans le PLH (documents d'urbanisme, PAPI...)

Trois documents d'urbanisme peuvent avoir un impact sur ce risque au sein du territoire de TCM : le SCoT, les PLU et le PSMV. D'après les études et travaux menés dans le cadre du SCoT par le Syndicat DEPART, voici les principaux éléments à retenir sur le territoire\*\* :

#### Pour le SCoT de la région troyenne :

« Si la question du risque inondation n'a pas constitué un axe fort du projet de territoire, le SCoT de la région troyenne a néanmoins décliné un ensemble d'orientations favorables à la prévention du risque. Dans le cadre de la prochaine révision du SCoT, et dans un contexte de conscience renouvelée de la présence du risque notamment depuis la crue de mai 2013, la prise en compte du risque inondation pourrait faire l'objet d'un affichage plus marqué et d'orientations plus ciblées. Ainsi, les notions de réduction de la vulnérabilité et de développement de la résilience du territoire pourraient être mises en avant, et des orientations sur le maintien voire la restauration des zones d'expansion des crues pourraient être développées ».

#### Dans les PLU et cartes communales :

« Un degré de prise en compte du risque inondation variable selon le type et l'ancienneté du document d'urbanisme. Des outils réglementaires sont en partie déjà mobilisés dans les documents existants, mais peuvent être développés pour une meilleure appropriation de la prévention du risque ». TCM veillera à accentuer ou renforcer cette prévention dans la révision actuelle du SCoT en partenariat avec le Syndicat DEPART ; puis à sensibiliser davantage les élus dans la révision ou l'élaboration de leurs documents de planification communale.

Le PPRI est une servitude d'utilité publique, annexée aux PLU en vigueur. Le risque se pose ici en contrainte, il s'impose à la collectivité et constitue l'une des pièces officielles du document d'urbanisme. Le PPRI est une annexe imposée par l'Etat. La Communauté d'Agglomération a fait le choix d'autoriser les constructions en zones inondables, car quels que soient les choix d'aménagement faits en zone inondable, cette dernière n'est pas vouée à être vidée d'activités humaines, même à long terme\*\*\*. D'où une nécessaire articulation et complémentarité entre planification et volet opérationnel sur l'existant. Dans le PPRI, TCM souligne le fait que le document ne fait pas référence aux premiers débordements. Il est juste stipulé la hauteur minimale à prendre en compte lors d'une crue. Toutes notions antérieures sont perdues et seraient nécessaires pour observer l'évolution des crues sur le territoire.

#### La mise en œuvre du PAPI d'intention :

Un PAPI d'intention a été élaboré sur le territoire intercommunal. Des secteurs à enjeu ont été identifiés : 10 communes sont concernées, soit 22 sites regroupant l'essentiel des enjeux, en fonction de la crue de référence (crue centennale). « L'intervention sur le bâti existant apparaît comme un levier privilégié sur les secteurs denses et fixes (communes appartenant au type de secteurs 1, 2 et 4)\*\*\*\*, à savoir des secteurs urbains déjà construits et assez denses (type 1 : Bréviandes, Saint-Julien-les Villas...), des secteurs ruraux en amont de l'agglomération (type 2 : Clérey centre, Verrières...) puis des secteurs mixtes habitat/activités complexes (type 4 : Buchères gare, Troyes Ecrevolles).

Cependant cette prise en compte du risque inondation est dépendante de la vision de chaque commune. Cette stratégie se traduit ainsi dans les documents de planification en vigueur sur la commune (PLU ou carte communale). Il s'agira pour TCM, en partenariat avec l'ensemble des communes concernées, d'appréhender au mieux ce risque inondation dans les documents de planification. Il est également important d'avoir une vision d'ensemble, de mutualiser, d'avoir une approche cohérente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, d'apporter des solutions et de les promouvoir.

### 4. S'appuyer et renforcer les démarches d'information et de sensibilisation auprès des habitants

La plateforme de la rénovation énergétique, récemment mise en place (juin 2018), EcoToit (cf. action 6), représente l'outil potentiellement le mieux adapté afin de créer du lien avec les propriétaires de logements anciens. Il s'agira pour la collectivité de poursuivre la promotion de cet espace ainsi que

celle de l'Espace Info Energie géré par le Pact 10.

En réalisant une étude sur l'intégration du risque inondation en lien avec l'urbanisme (trois volets), le Syndicat mixte DEPART a mis en exergue des pistes de réflexion et de mise en œuvre. La sensibilisation est une première étape essentielle pour atteindre des objectifs plus opérationnels de réduction de la vulnérabilité. Des fiches actions ont été élaborées pour proposer des dispositifs ou outils permettant de communiquer autour des risques. Il s'agira ainsi pour Troyes Champagne Métropole de poursuivre les démarches de sensibilisation engagées, que ce soit dans le cadre du PCAET ou dans le PAPI d'intention. La réalisation et la diffusion de guides d'autodiagnostic à l'intention des propriétaires seront déployés sur le territoire communal.

Troyes Champagne Métropole continuera son partenariat avec les communes, les bailleurs sociaux et l'ensemble des professionnels pour la prise en compte du risque d'inondation dans la gestion du parc.

\* L'ensemble des éléments présentés proviennent de l'état des lieux sur la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme. Etude et travaux dans le cadre du SCoT. 2<sup>e</sup> partie. Avril 2016.

\*\* Etude sur la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme. Etude et travaux dans le cadre du SCoT. 2<sup>e</sup> partie. Juin 2016.

\*\*\* PAPI d'intention de la Seine Troyenne. Rapport thématique 1 : habitat. Septembre 2018.

Cette action est fortement en lien avec l'action 6 qui reprend plus en détail la stratégie intercommunale contre l'habitat énergivore et indigne.

Troyes Champagne Métropole et communes

	Etat	ADEME	SAFER Grand-Est	Aménageurs	Pact 10	EcoToit
Conseil régional	Anah		USH Grand-Est	Promoteurs privés	CAUE	Architectes
CDC	ANRU		Bailleurs sociaux	Constructeurs privés	ADIL	Acteurs associatifs
					Syndicat DEPART	

**2019-2021** Dans le cadre de la révision du PCAET, poursuivre les réflexions autour d'une meilleure coordination entre les différents dispositifs (plateforme EcoToit, l'EIE par le biais du Pact 10...) et de la promotion de ces derniers.

**2019-2024** Mise en œuvre de l'action tout au long du PLH et au-delà du PLH.

Il s'agit donc d'une action en continu (sensibilisation et opérationnalité – diagnostic de vulnérabilité, OPAH... -)

- Mise en application des documents d'urbanisme (PLU, cartes communales, PSMV...) et annexes (servitude d'utilité publique dont le PPRI)
- Révision des documents d'urbanisme
- Nombre de constructions autorisées et commencées en zone inondable ou zone à risque

Suivi du bilan du PCAET

Actions 1, 2, 4, 6, 7, 8, 14 et 15

ORIENTATION 2. DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR COUVRIR LES BESOINS DES MENAGES

ACTION 4. PROPOSER UNE OFFRE EN ADEQUATION AVEC L'EVOLUTION DES MODES DE VIE

Indicateur de l'Action	Conseil/Ingénierie	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat
Contexte de l'Action	<p>Troyes Champagne Métropole est sujet à deux tendances qui bouleversent les besoins et attentes des ménages en matière d'habitat : le desserrement des ménages et le vieillissement de la population.</p> <p>En effet en 2013, les ménages habitant le territoire sont essentiellement de petits ménages (en moyenne 2,10 pers./ménage). TCM se situe légèrement en dessous de la moyenne départementale (2,20). En cinq ans, le desserrement se confirme. Il s'explique par l'évolution des modes de vie (divorce, séparation, décohabitation...) et donc par l'augmentation des personnes vivant seules. C'est dans la ville centre que les petits ménages sont prédominants (personnes âgées, étudiants, familles monoparentales...), en lien notamment avec les caractéristiques actuelles de l'offre en logements, proposant davantage de petites typologies en locatif. A l'inverse et de manière générale, plus on s'éloigne de la ville centre, plus les familles sont surreprésentées. Toutefois, les familles résident également en 1<sup>er</sup> couronne notamment dans les communes où il y a un QPV (La Chapelle-Saint-Luc, Pont-Sainte-Marie...).</p> <p>Autre fait marquant, le vieillissement de la population au sein du territoire troyen et qui touche également l'ensemble de la France métropolitaine. La part des ménages dont la personne de référence est âgée de 75 ans et plus est en nette augmentation, avec une croissance de 2,2% par an entre 2008 et 2013, soit un gain de 1 600 ménages. Troyes Champagne Métropole connaît une gérontocroissance (en volume) et un vieillissement (en part) de sa population.</p> <p>Actuellement les petites typologies (T1 et T2) sont fortement touchées par la vacance contrairement aux grandes typologies (T5 et plus). Cette vacance doit être perçue comme une opportunité de développer une offre adaptée aux débuts (étudiants, jeunes actifs) et fins (seniors) de parcours résidentiel. En 2013, le parc de logements de TCM se constituait équitablement de logements collectifs (53%) que de logements individuels (47%). Entre 2009 et 2014, un équilibre est constaté dans la construction neuve entre le collectif et l'individuel (46% chacun). Cependant, des disparités locales apparaissent. Le collectif prédomine le parc de logements du Cœur d'agglomération (secteur A). Alors que l'Individuel est surreprésenté dans les trois autres secteurs et plus précisément l'individuel pur (84% pour le secteur Communes rurales (D)).</p> <p>Pour Troyes Champagne Métropole, le principal enjeu sera de développer une offre résidentielle pour tous, des personnes seules aux familles avec ou sans enfant, en adéquation avec leurs ressources et leurs besoins, notamment en termes de forme urbaine et de typologie. Un des enjeux consistera à garantir une capacité d'accueil des familles dans la ville centre et les communes limitrophes où les familles sont peu présentes. Il s'agira également d'anticiper le vieillissement de la population en proposant une offre résidentielle adaptée aux différentes étapes de la vie et de la vieillesse (autonomie et dépendance).</p>			
Objectifs de l'Action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Décliner les logements produits en fonction du contexte territorial et du profil des ménages</li> <li>• Fluidifier les parcours résidentiels de tous les ménages</li> <li>• Soutenir la volonté d'attractivité de Troyes Champagne Métropole</li> <li>• Faciliter l'implantation des familles en Cœur d'agglomération</li> </ul>			
Responsables de l'Action	<p><b>1. Favoriser le logement individuel groupé ou le collectif selon les secteurs</b></p> <p>Il s'agira pour la collectivité de veiller au rééquilibrage des formes urbaines au sein du territoire. Il est donc conseillé de produire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• du logement individuel groupé dans le secteur A où le collectif est prédominant ;</li> <li>• du logement en collectif dans les secteurs C et plus particulièrement D où l'individuel pur est surreprésenté. En parallèle, il sera nécessaire de privilégier les petites opérations pour le collectif, permettant ainsi de diminuer la réalisation du logement individuel pur dans ces secteurs.</li> </ul>			

Eohs – Adequation

PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)

105

Présentation de l'Action (à lire)	<p><b>2. Améliorer l'existant pour les petites typologies et favoriser la création de logements de grandes tailles</b></p> <p>La vacance étant élevée pour les T1 et T2 dans le parc existant, il s'agira de favoriser leur optimisation afin de répondre aux besoins actuels et nouveaux de la population : le desserrement des ménages, le maintien à domicile souhaité par les personnes en situation de handicap et les seniors autonomes et les étudiants.</p> <p>A l'inverse, les typologies familiales, les T4 et plus, qui connaissent une faible vacance, devront être davantage ciblées dans les constructions neuves pour répondre aux attentes des familles et notamment dans le secteur A ; alors que les T1 et T2 devront être proportionnellement créés durant le PLH afin d'optimiser l'existant.</p>																													
Présentation de l'Action (à lire)	<p><b>3. Promouvoir l'émergence de formes d'habitat innovantes</b></p> <p>Dans le cadre de ce PLH, TCM souhaite s'orienter vers des formes d'habitat alternatives et/ou innovantes. L'habitat participatif pourrait être un moyen complémentaire et original pour répondre aux besoins et attentes de l'ensemble des ménages en associant tout type de portefeuille (accession sociale par le biais du prêt social location-accession), tout âge (jeunes actifs, jeunes familles, seniors...) et toutes PCS... Pour cela, le rôle de la collectivité est dans un premier temps de mettre à disposition du foncier et/ou notamment en secteur aménagé (ZAC). Puis dans un second temps, de proposer une aide directe aux habitants sous condition de plafonds de ressource. Pour rappel, un projet d'habitat participatif peut mettre cinq ans avant sa réalisation. L'habitat participatif en VEFA est un des produits qui pourrait être le plus adapté au territoire. Il s'agit pour les habitants d'acheter en VEFA le terrain et l'immeuble à un promoteur qui assure la maîtrise d'ouvrage. Le risque pour les futurs résidents est plus faible et l'économie sur le prix de vente peut aller jusqu'à 7%.</p>																													
Présentation de l'Action (à lire)	<p>Troyes Champagne Métropole</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Etat</th> <th>CDC</th> <th>USH Grand-Est</th> <th>Aménageurs</th> <th>Pact 10</th> <th>Architectes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conseil régional</td> <td>Anah</td> <td>Baillieurs sociaux</td> <td>Promoteurs privés</td> <td>CAUE</td> <td>Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux</td> </tr> <tr> <td>Conseil départemental</td> <td>ANRU</td> <td>Action Logement</td> <td>Constructeurs privés</td> <td>ADIL</td> <td>Acteurs associatifs</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>ADEME</td> <td>Autres réservataires</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Etat	CDC	USH Grand-Est	Aménageurs	Pact 10	Architectes	Conseil régional	Anah	Baillieurs sociaux	Promoteurs privés	CAUE	Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux	Conseil départemental	ANRU	Action Logement	Constructeurs privés	ADIL	Acteurs associatifs	Communes	ADEME	Autres réservataires			
Etat	CDC	USH Grand-Est	Aménageurs	Pact 10	Architectes																									
Conseil régional	Anah	Baillieurs sociaux	Promoteurs privés	CAUE	Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux																									
Conseil départemental	ANRU	Action Logement	Constructeurs privés	ADIL	Acteurs associatifs																									
Communes	ADEME	Autres réservataires																												
Présentation de l'Action (à lire)	<p><b>2019-2021</b> Réflexion autour d'un projet d'habitat participatif et de sa faisabilité</p> <p><b>2019-2024</b> Mise en œuvre de l'action 5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements autorisés et commencés par forme urbaine (logement individuel, individuel groupé ou collectif)</li> <li>• Nombre de T1 et T2 créés durant le PLH</li> <li>• Projet d'habitat participatif en cours de réalisation ou encours de réflexion</li> <li>• Type d'aide directe mise en place par la collectivité</li> </ul>																													
Présentation de l'Action (à lire)	<p>Actions 1, 5, 10, 11, 12, 14 et 15</p>																													

ORIENTATION 2. DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR COUVRIR LES BESOINS DES MENAGES

**ACTION 5. CONFORTER L'OFFRE RESIDENTIELLE DEDIEE AUX MENAGES LES PLUS MODESTES**

Indicateur de l'action	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat
Indicateur 1 : Nombre de logements sociaux	<p>En 2013, le revenu médian par unité de consommation de Troyes Champagne Métropole était établi à 18 877€. Au sein du territoire, de grandes disparités de revenus existent entre les communes. Les ménages aux bas revenus se situent essentiellement au cœur de la Communauté d'Agglomération (Troyes, Pont-Sainte-Marie, La Chapelle-Saint-Luc et Noës-près-Troyes). Ces ménages résident principalement dans le parc locatif social - où les loyers sont de fait les moins élevés (3,6€/m²) - et le parc privé ancien à bas loyer.</p> <p>Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Troyes Champagne Métropole compte 21 624 logements sociaux gérés par trois principaux bailleurs sur le territoire (Aube Immobilier, Mon Logis et Troyes Habitat), soit un peu plus d'un quart des résidences principales. L'offre locative sociale est très concentrée. En effet, le parc social se centralise essentiellement dans les communes de Troyes et de La Chapelle-Saint-Luc, puis dans une moindre mesure dans les communes de 1<sup>er</sup> couronne proches/limitrophes (Saint-André-les-Vergers, Sainte-Savine, Pont-Sainte-Marie, Les Noës-près-Troyes, Saint-Julien-les-Villas). Excepté la commune de Noës-près-Troyes, les communes constituant le secteur A sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. Selon le bilan au 1<sup>er</sup> janvier 2015, seule la commune de Roslère-près-Troyes n'a pas encore atteint les 20% de logements sociaux obligatoires pour une commune de plus de 3 500 habitants.</p> <p>Aux 21 624 logements sociaux, il faut ajouter les 521 logements privés conventionnés avec l'Anah, soit moins de 1% des résidences principales. Même si la grande majorité de ces conventionnements (avec ou sans travaux) se sont faits à Troyes, ils permettent la création en diffus d'une offre sociale complémentaire au parc public. Cependant, sur les conventionnements effectués sur la période 2009-2015, seulement 7% étaient à loyer social ou très social et 29% en loyer intermédiaire.</p> <p>L'accès abordable est en marge sur le territoire mais peut constituer un enjeu pour la classe moyenne dont les revenus sont inférieurs à 2 400€ nets/mois, pour une clientèle familiale et pour les primo-accédants.</p> <p>La vente de logements sociaux est très développée sur le territoire communautaire. Cette vente de logements HLM constitue un moyen de développer de l'accession sociale, puisque les bailleurs vendent régulièrement du patrimoine sur le territoire (en moyenne 100 logements/par an entre 2010 et 2015). Cette offre s'inscrit dans le parc des copropriétés. Récemment, la loi ELAN, dernière loi en vigueur, a renforcé cet aspect en souhaitant accélérer la vente de logements sociaux (multipliée par six). La communauté d'Agglomération souhaite néanmoins mettre en place, en collaboration avec les bailleurs, une stratégie permettant d'orienter la politique de cession des logements sociaux.</p> <p>Pour Troyes Champagne Métropole, le principal enjeu est de développer une offre résidentielle abordable à la fois dans le locatif comme dans l'accession afin de répondre à l'ensemble des besoins des ménages les plus modestes. Pour cela, il sera nécessaire de produire mais également de proposer une offre complémentaire en utilisant l'existant. L'offre devra également privilégier le logement très social (financement en PLAI). L'EPCI vérifiera si les objectifs sont atteints et s'assurera de la qualité du parc vendu (très réglementée), tout en disposant d'une vision d'ensemble sur la stratégie afin de coordonner au mieux les projets, notamment la cession de LLS.</p>			
Indicateur 2 : Nombre de logements sociaux conventionnés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer de la diversité de l'offre produite dans le respect des 549 logements/an et des 240 agréments annuels en logements sociaux</li> <li>• Proposer des logements en adéquation avec les capacités budgétaires contraintes des ménages les plus modestes, en location et en accession</li> <li>• Répartir de manière équilibrée l'offre dans le parc social sur l'ensemble du territoire communautaire</li> <li>• Fluidifier les parcours résidentiels</li> </ul>			

Eohs - Adequation

PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)

107

**1. Mobiliser les outils réglementaires pour réaliser les 240 logements sociaux annuels**

De façon plus spécifique pour le logement social, TCM définira une stratégie foncière afin de mettre en œuvre les outils fonciers adaptés à la production de logements (cf. action 1). Il s'agira d'intégrer les orientations de mixité sociale du PLH dans les projets de logements, à travers les outils réglementaires des Plans Locaux d'Urbanisme communaux en vigueur ; tels que les servitudes de mixité sociale (SMS) ou les emplacements réservés pour le logement (ERL).

La Communauté d'Agglomération s'assurera de multiplier et/ou d'améliorer l'utilisation des ERL et des SMS, si aucun des deux outils n'a été mis en place. Pour cela, l'EPCI apportera son expertise aux communes pour définir une SMS adaptée à chaque contexte communal (part de LLS et seuils en nombre de logements et/ou surface de plancher à partir duquel s'appliquera la servitude). En appui des SMS, la mise en place d'Emplacements Réservés très ciblés à visée d'opérations de logements sociaux peut être étudiée. Efficaces par le biais possible du droit de délaissement d'un point de vue foncier, leur intégration et leur usage doivent être appréciés dans le détail. Un travail de recensement du foncier mobilisable devrait permettre de mieux identifier les secteurs pouvant être classés en ERL (cf. action 1).

**2. Produire 53% de logements sociaux durant le PLH (2019-2024)**

Afin d'atteindre cet objectif, Troyes Champagne Métropole produira 1 440 logements locatifs sociaux, soit environ 240 logements locatifs sociaux par an, en comprenant à la fois les constructions neuves et les logements en renouvellement. Pour cela, des taux globaux différenciés ont été appliqués : 65% pour le secteur A (avec des variations selon la commune), 39% pour le secteur B, 45% pour le secteur C, puis 14% pour le secteur D. Ce qui donne la répartition suivante par secteur en volume :

	Nombre de logements sociaux neufs prévus		Nombre de logements sociaux en renouvellement		Total de logements sociaux à réaliser			
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an		
<b>Cœur d'agglomération</b>	688	115	117	20	146	24	951	158
<b>Secteur A</b>								
<b>Couronne périphérique</b>	169	28	61	10	34	6	264	44
<b>Secteur B</b>								
<b>Bourgs-centres</b>	95	16	31	5	16	3	142	24
<b>Secteur C</b>								
<b>Communes rurales</b>	30	5	24	4	30	5	84	14
<b>Secteur D</b>								
<b>Troyes Champagne Métropole</b>	<b>983</b>	<b>164</b>	<b>233</b>	<b>39</b>	<b>226</b>	<b>38</b>	<b>1 440</b>	<b>240</b>

Les 240 agréments de la DDT correspondent à la production neuve de LLS et aux opérations en AA. TCM réalisera donc 202 agréments par an sans les logements conventionnés.

Cette répartition comprend à la fois l'offre neuve qui est majoritaire (un peu plus des 2/3) et une offre sans création nouvelle de résidences principales (conventionnement avec ou sans travaux et acquisition-amélioration).

**Produire près de 980 logements locatifs sociaux publics durant le PLH**

Troyes Champagne Métropole a fixé un objectif d'environ 980 LLS neufs sur six ans, soit en moyenne 165 LLS par an. L'effort de production se portera essentiellement dans le Cœur d'agglomération.

Eohs - Adequation

PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)

108



Pour rappel, en lien avec le document d'orientation, un taux différencié a été acté en matière de création de LLS applicable pour l'ensemble du secteur : 47% dans le secteur A, 25% dans le secteur B et 30% dans le secteur C et 5% dans le secteur D.

#### Soutenir une offre de logements sociaux dans le parc privé : environ 460 logements pendant la période du PLH

Dans un souci d'équilibrer l'offre en logements sociaux sur l'ensemble du territoire, TCM souhaite poursuivre le développement d'une offre sociale dans le parc privé par le biais du conventionnement avec travaux, et de l'acquisition-amélioration.

Un objectif quantifié a été fixé pour ce PLH, à savoir 460 logements sur 6 ans, soit en moyenne 77 logements par an. L'accent portera davantage sur le conventionnement (8% de la production globale) que sur l'acquisition-amélioration en bloc (7% de la production globale). Des taux différenciés ont été appliqués : 8% de conventionnement pour le secteur A, 9% pour le secteur B, 10% pour le secteur C puis 5% pour le secteur D. Quant à l'acquisition-amélioration (AA), un taux de 5% a été fixé pour tous les secteurs, excepté le secteur A, où les opérations en AA seront plus facilement réalisables par les bailleurs, soit un taux de 10%. Les opérations en AA sont des produits à la marge sur le territoire. La Communauté d'Agglomération propose donc un taux bas - excepté pour le Cœur d'agglomération - mais réaliste en fonction des tendances actuelles. Ce produit permet aux bailleurs de produire du logement social sans créer une offre nouvelle, en acquérant un logement ancien, immédiatement suivi de travaux d'amélioration.

L'offre en renouvellement nécessite un accompagnement de TCM auprès des communes qui souhaitent faire du conventionnement (hors logement communal conventionné), des particuliers et des bailleurs sociaux. L'objectif sera d'orienter le conventionnement vers du logement social et très social. Au-delà du conventionnement, l'EPCI accompagnera également les bailleurs sociaux qui souhaitent se tourner vers de l'acquisition-amélioration en bloc. Un moyen à déployer pour atteindre cet objectif serait les garanties d'emprunt. Il s'agira alors pour l'intercommunalité d'élaborer un cadrage pour les prochaines années favorisant la réhabilitation de logements ou l'acquisition amélioration par les bailleurs.

### 3. Inciter le développement d'une offre abordable

#### Financer principalement les logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI

Le PLH (2019-2024) accentuera le financement de LLS en PLUS et PLAI afin de proposer une offre pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires. Pour cela, l'offre nouvelle comprendra 70% de PLUS et 30% de PLAI sur la production neuve, soit environ 690 PLUS et à peu près 295 PLAI pendant six ans sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ce qui donne la répartition suivante par secteur :

	PLUS		PLAI	
	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an
Cœur d'agglomération	481	80	206	34
Secteur A				
Couronne périphérique	118	20	51	8
Secteur B				
Bourgs-centres	66	11	28	5
Secteur C				
Communes rurales	21	3	9	1
Secteur D				
<b>Total</b>	<b>683</b>	<b>114</b>	<b>294</b>	<b>48</b>

Au-delà du locatif, l'accession dans le parc social est donc également à promouvoir auprès des ménages aux revenus faibles. Cela pourra se faire avec la cession de logements locatifs HLM, qui doit être multipliée (cf. action 9).

#### Renforcer la dynamique de production de logements en accession abordable

Pour TCM, il s'agira de promouvoir et de favoriser le développement d'une offre en accession abordable auprès des ménages de la classe moyenne notamment par le biais du PSLA, de l'accession sociale et de l'éligibilité des programmes à la TVA réduite dans les quartiers NPNRU.

Prioritairement en Cœur d'agglomération (Troyes et 1<sup>er</sup> couronne), cette offre neuve en accession abordable devra concerner à la fois des programmes en collectif et en individuel groupé, dans une logique de continuité des parcours résidentiels des ménages les plus modestes : sortie du parc locatif social ou privé ancien pour accéder à la propriété, financement d'un bien plus adapté pour les séniors ayant connu une évolution de leur cellule familiale (plus d'enfant à charge), etc.

Pour cela, la création de partenariats forts avec les opérateurs, privés et publics, en mesure de réaliser une offre en prêt social location-accession (PSLA), prêt d'accession sociale (PAS), prêt locatif social (PLS) ou prêt locatif intermédiaire (PLI), est un levier inhérent au développement d'une offre en accession abordable.

TCM devra renforcer sa stratégie de communication et d'information autour de l'accession abordable auprès des ménages et peut décider de mettre en place une aide financière à destination des ménages éligibles pour les opérations financées en PSLA ou PAS.

Il s'agira également d'élaborer une stratégie de commercialisation de l'offre en NPNRU afin de mieux adapter l'offre de logements à la demande dans le temps et dans l'espace (définition de la capacité d'absorption du marché de la promotion immobilière et des gammes de prix à développer, phasage opérationnel et ventilation de la programmation par site).

### 4. Répartir de manière équilibrée l'offre résidentielle sociale

Conformément aux souhaits du précédent PLH - pour l'ex Grand Troyes - et pour tendre à une meilleure mixité sociale, il est important de poursuivre l'effort consenti par les bailleurs dans le rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes. Pour cela, TCM sera attentif à et soutiendra :

- la diversification de l'offre dans le parc social en matière de tailles et de types de produits proposés ;
- le développement de l'offre en logements sociaux dans le parc privé comme évoqué précédemment ;

TCM veillera à suivre la programmation opérationnelle et territorialisée de l'offre nouvelle au sein de chacune des communes, en mettant en place une concertation régulière et coordonnée avec les élus de chaque commune et les techniciens des services concernés (habitat, aménagement, urbanisme).

L'EPCI sera attentif à la localisation des nouveaux logements sociaux et à leur intégration dans l'environnement urbain. En effet, l'implantation des projets est primordiale. En collaboration avec les bailleurs sociaux et les communes, la priorité sera donnée dans les secteurs les mieux équipés et les mieux desservis en transports en commun.

### 5. Encadrer la cession des logements sociaux

La réhabilitation des logements locatifs sociaux aura un impact sur la qualité des logements vendus par les bailleurs aux locataires HLM qui souhaitent accéder à la propriété. Il s'agira pour la collectivité de mener, en concertation avec les bailleurs, une réflexion sur la mise en œuvre de mesures permettant de diminuer les charges, notamment énergétiques, pour les futurs propriétaires et de permettre une gestion adaptée des copropriétés issues de ces ventes.

**6. Promouvoir l'intermédiation locative**

Cet axe sera également détaillé dans les fiches actions de l'orientation 4.

Afin d'aider les ménages les plus modestes dans leur parcours résidentiel, l'intermédiation locative semble être un moyen à soutenir et à déployer sur le territoire. La loi ELAN vient renforcer ce dispositif. L'intermédiation sociale peut également être un moyen adapté pour les maires qui possèdent des logements communaux conventionnés. En effet, les élus délèguent la gestion de ce parc locatif à un opérateur (de type Soliha).

Pour cela, Troyes Champagne Métropole communiquera davantage sur ce dispositif d'aide et d'accompagnement pour les ménages éligibles, et notamment pour les personnes qui souhaitent sortir du parcours d'hébergement d'urgence pour aller vers le droit commun.

Troyes Champagne Métropole et communes

Etat	Anah	USH Grand-Est	Action Logement	Amérageurs	Constructeurs privés	Acteurs associatifs
CDC	ANRU	Bailleurs sociaux	Autres réservataires	Promoteurs privés	ADIL	

2019-2024 L'ensemble de l'action 6

- Nombre de logements locatifs sociaux produits par type de financement
- Taux SRU annuel et à la fin du PLH
- Nombre de logements conventionnés avec ou sans travaux par an et au bout de trois ans
- Nombre d'acquisition-amélioration effective par an et au bout de trois ans
- Nombre de SMS ou ERL mis en place

Actions 1, 2, 4, 9, 10, 11, 12, 14 et 15

## ORIENTATION 3 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ DU PARC

## ACTION 6. LUTTER CONTRE L'HABITAT POTENTIELLEMENT INDIGNE ET ÉNERGIVORE

TRAVAIL DE CONCEPTION	Conseil/Ingénierie	Financement d'études	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat
-----------------------	--------------------	----------------------	-------------------	---------------------------	-----------------------

Comme évoqué en partie dans l'action 2, une partie du parc intercommunal est actuellement ancien.

Ainsi bien qu'il ait pu en partie bénéficier de travaux (difficilement quantifiable), ce parc est potentiellement énergivore. Les données sur le Fond d'aide à la rénovation thermique (FART) témoignent d'un nombre toujours en hausse de propriétaires qui procèdent à des travaux d'amélioration énergétique de leur logement, depuis la mise en place de cette aide en 2011 : plus d'une centaine de FART par an entre 2014 et 2015.

La qualité du parc a forcément un impact sur la vacance des logements. Pour rappel, en 2015, sur Troyes Champagne Métropole, près de 10% des logements sont considérés comme vacants (avec le secret statistique) dont 32% de plus de 2 ans. Elle touche plus particulièrement le parc locatif ancien privé : près de 3/4 des logements vacants datent d'avant les premières réglementations thermiques, dont un tiers concernent ceux d'avant 1915.

Malgré un effort consenti par les collectivités pour améliorer le parc privé, 5% des résidences principales sont estimées potentiellement indignes en 2011 (données sur le PPII). Pour rappel, le secret statistique concerne un grand nombre de communes notamment les communes rurales. Ce taux est plus élevé dans les communes où le parc est plus ancien (Estissac, Clérey et surtout Sainte-Savine et Troyes). Comme la vacance, ce phénomène semble toucher une partie du parc locatif ancien, qualifié par plusieurs acteurs comme un parc social de fait, occupé par des locataires aux ressources précaires voire très précaires.

Des actions d'amélioration du parc ont été menées dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Ces actions ont uniquement concerné le Bouchon de champagne à Troyes (OPAH-RU et ORI).

Actuellement, seule la ville de Troyes possède un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), un secteur sauvegardé et une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). La ville de Sainte-Savine a entamé le processus pour être dotée d'une AVAP.

En 2018 dans le département de l'Aube, seule la ville de Troyes a été retenue pour mettre en œuvre le nouveau dispositif gouvernemental : Action Cœur de Ville, qui traite de ces problématiques dans une approche plus globale : l'attractivité.

Les enjeux pour l'EPCI seront de manière globale d'améliorer le parc et plus particulièrement le parc locatif privé afin de le rendre plus attractif et de lutter contre les marchands de sommeil. Puis en partenariat avec les communes, notamment Troyes et Sainte-Savine, poursuivre des actions plus spécifiques sur les centres anciens. Pour cela, il faudra mener une action en faveur de l'accompagnement des propriétaires occupants comme bailleurs pour mener des réhabilitations et remettre aux normes les logements. Un autre enjeu consiste à traduire le PCAET à travers le PLH.

- Lutter contre l'habitat énergivore, dégradé et indigne
- Protéger l'aspect patrimonial des centres anciens
- Éviter une progression encore plus importante de la vacance
- Lutter contre la consommation des sols
- Revitaliser les centres-bourgs et centres-villes des communes
- Accompagner les ménages dans leurs démarches

**1. Conforter les dispositifs d'amélioration du parc déjà mis en place**

Selon le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération, il est prévu de réduire de 24% les émissions de gaz à effet de serre liés à l'habitat et aux transports. En effet, la réhabilitation du parc de logements, qu'ils soient individuels ou collectifs, et des bâtiments tertiaires constitue « un gisement important de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire ». Aucun objectif chiffré nouveau n'a été arrêté par le PCAET pour la réhabilitation thermique des logements. Le PCAET conforte donc les objectifs fixés dans l'OPAH-RU (260 logements à réhabiliter dans le Bouchon de Champagne). Des objectifs quantitatifs seront fixés dans le 2<sup>nd</sup> PCAET qui est en cours d'élaboration.

L'OPAH-RU menée sur le centre ancien de Troyes a été prolongée pour une durée de trois ans jusqu'en 2020. La reconduction de cette OPAH doit être abordée dans le cadre du PLH. Il s'agira pour TCM de trancher sur la délimitation du périmètre d'intervention : rester sur le secteur A' avec la possibilité de l'étendre à l'ensemble aux copropriétés dégradées (OPAH-RU volet CD) ou alors de dissocier les deux en renouvelant une OPAH-RU et en mettant en place une OPAH Copropriétés ou un plan de sauvegarde (cf. action 9).

Depuis juin 2013, une opération de restauration immobilière (ORI) est menée dans le cadre du PNRQAD et en complément de l'OPAH-RU. L'opération devait initialement se finir en juin 2018 mais a été prorogée pour une durée de cinq ans. Actuellement, l'avancement des programmes ont permis au dispositif d'être prolongé et notamment pour être en cohérence avec la prolongation de l'OPAH-RU (2017-2020).

La Communauté d'Agglomération continuera à promouvoir le programme « Habiter Mieux » auprès des propriétaires occupants et bailleurs puis des copropriétaires.

**2. Réfléchir à la mise en œuvre d'outils nouveaux ou complémentaires étendu à l'ensemble du territoire**

Il s'agira pour TCM d'évaluer la mise en œuvre d'une OPAH ou d'un PIG sur l'ensemble du territoire communal, afin que toutes les communes profitent des outils. Les choix du dispositif (OPAH Classique, OPAH-RU, OPAH-RR ou PIG), des objectifs quantitatifs (nombre de propriétaires occupants et bailleurs ciblés) et des périmètres pressentis seront déterminés par la mise en œuvre d'une étude pré-opérationnelle, gérée par un opérateur (de type Urbanis, Soliha...). A l'inverse d'un PIG, l'OPAH ne traite pas uniquement de l'habitat, mais envisage une intervention plus globale.

Au-delà d'une opération d'amélioration subventionnée par l'Anah, Troyes Champagne Métropole réfléchira à la mise en place d'une prime intercommunale pour aider les ménages non éligibles aux aides de l'agence nationale, afin de répondre aux orientations du PCAET. Dans un premier temps, il s'agira pour l'EPCI de réfléchir au montant de la prime et d'encadrer cette dernière dans un règlement d'intervention. Puis TCM promouvra ce levier auprès des ménages ciblés.

L'amélioration du parc existant peut notamment être traitée par le biais de dispositifs opérationnels et fiscaux tels que le conventionnement privé (avec ou sans travaux) et l'acquisition-amélioration dans le parc privé sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Il s'agira également de mener une réflexion sur le « permis de louer ». Afin de lutter contre les marchands de sommeil et le logement indigne, cet outil permettra de vérifier la qualité du logement lorsqu'un propriétaire le met en location. La loi ALUR permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable. Deux types de régimes sont en vigueur : la déclaration de mise en location - obligeant les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location - ; puis le régime d'autorisation préalable de mise en location - conditionnant la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable.

**3. Mobiliser les bailleurs publics et privés pour lutter contre la précarité énergétique**

Afin d'encourager les propriétaires bailleurs à engager des travaux d'amélioration, TCM réfléchira à imposer une classe du DPE comme classe-seuil pour engager tous travaux subventionnés par l'Anah.

Dans le cadre du PCAET, TCM doit mener une réflexion sur la mise en place des ambassadeurs de l'énergie. Cette démarche pourrait être déclinée dans le parc locatif social en collaborant avec les bailleurs publics sur la mise en place du dispositif.

**4. Envisager un accompagnement ponctuel mais renforcé d'une instance spécialisée dans ces problématiques**

Un des moyens à consolider serait d'identifier une instance référente spécialisée dans ces questions de type Soliha, Urbanis ou ADIL afin d'intervenir ponctuellement sur ces problématiques en formant, informant et conseillant les techniciens et les élus sur les possibilités. TCM envisagera sur le mode de procéder en partenariat avec l'instance spécialisée pour communiquer autour de cette problématique, notamment par le biais de matinées ou de petit-déjeuner entre acteurs/professionnels de l'habitat sur cette thématique pour faire connaître, échanger autour des solutions possibles à apporter.

**5. S'appuyer sur une mutualisation des services de lutte contre l'habitat indigne**

La Communauté d'Agglomération souhaite, en partenariat avec les communes, mettre en place un service mutualisé autour de cette problématique. Il s'agirait d'avoir une assistance technique et juridique auprès des communes sur l'habitat indigne, afin de mieux conseiller les communes dans leur compétence. Actuellement, seule la ville de Troyes possède un service hygiène et santé mais un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) existe sur l'ensemble du département de l'Aube. TCM pourrait s'appuyer sur ces deux services pour déployer un service mutualisé sur son territoire.

La Communauté d'Agglomération veillera à réaliser les actions actées dans le futur PDALHPD (2019-2024), où plusieurs outils ont été proposés pour lutter contre l'habitat indigne (outil commun de repérage de l'habitat indigne : grille de signalement, observatoire via le logiciel ORTHI...). TCM s'appuiera également sur la campagne de sensibilisation et d'information pluriannuelle en direction des élus (communes et EPCI) souhaitée dans le PDALHPD.

**6. Promouvoir et conforter les lieux d'informations concernant les questions autour de l'habitat, l'énergie et l'indignité**

Trois espaces différenciés existent sur le territoire et sur lesquels TCM peut s'appuyer pour traiter les questions liées au logement énergivore et/ou indigne.

**EcoToit** est une plateforme issue de l'un des engagements du PCAET de TCM, en faveur avec la transition écologique et énergétique. Elle a été récemment mise en place sur le territoire (juin 2018). L'Espace Info-Energie (EIE), dont est en charge le Pact 10, intervient sur l'ensemble du département de l'Aube. La Maison des Services aux Publics (MSAP) d'Estissac, avec son antenne à Lusigny-sur-Barse, intervient dans les espaces plus ruraux du territoire, avec la présence d'une médiatrice énergie. L'ADIL se définit également comme relai d'information auprès du grand public (consultations) avec son antenne à Troyes.

**EcoToit** est un service public d'accompagnement personnalisé du propriétaire ou copropriétaire d'un logement pour tout projet de rénovation énergétique de son habitat ; alors que l'EIE est davantage un espace d'information, de renseignement et de conseil autour des questions sur l'énergie. Quant à la MSAP, c'est un espace polyvalent qui propose un point conseil énergie et qui accompagne les ménages en difficultés de paiement, en leur apportant des conseils en matière de maîtrise de l'énergie. Les trois espaces présentent des missions différentes mais restent complémentaires. L'ADIL délivre un conseil gratuit et objectif sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières.

Il s'agira pour l'EPCI de promouvoir et de renforcer le rôle de chaque service auprès des particuliers, des élus et des professionnels.

**7. Renforcer et mobiliser l'ensemble des acteurs**

Il s'agira pour l'EPCI de rassembler l'ensemble des acteurs (professionnels spécialisés, institutionnels, bailleurs sociaux...) en mutualisant le plus possible les groupes de travail ou instances déjà mis(es) en place ou prévu(e)s pour une meilleure cohérence, coordination et efficacité dans les approches et procédures à mener.

Troyes Champagne Métropole et Anah

Etat	Communes	ANRU	CAPEB	Bailleurs sociaux	Aménageurs	PACT 10	Banques
Conseil régional	CDC	ADEME	ARS Grand-Est	Action Logement	Promoteurs privés	CAUE	Architectes
Conseil départemental		FFB	USH Grand-Est	Régies services	Constructeurs privés	ADIL	Acteurs associatifs

- 2019** Réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH ou d'un PIG à l'échelle Intercommunale
- 2019-2020** Réflexion sur la mise en place d'une prime intercommunale pour inciter les ménages non éligibles aux aides de l'Anah à s'engager dans des opérations d'amélioration du logement
- 2018-2020** Prolongation de l'OPAH-RU dans le Bouchon de Champagne à Troyes
- 2020-2024** Mise en place d'une OPAH-RU volet CD pour une durée de cinq ans, allant au-delà de la période de ce PLH
- 2019-2023** Poursuite de l'ORI
- 2019-2024** Reste de l'action 8  
La communication doit se faire tout au long du PLH et au-delà des six années contractuelles (déploiement d'EcoToit, EIE, MSAP, campagne de sensibilisation...)

- Evolution du nombre de résidences principales estimées indignes dans le parc privé
- Nombre de réhabilitations engagées dans le cadre des OPAH et ORI
- Nombre de logements conventionnés
- Nombre d'AA dans le parc privé et social
- Nombre de « permis de louer » mis en place
- Nombre de visiteurs au sein des trois espaces cités (EcoToit, EIE et MSAP)

Suivi des bilans du PCAET, du PDALPD-PDAHI (2013-2018) et du futur PDALHPD (2019-2024)

Actions 1, 2, 7, 8, 11, 14 et 15

**ORIENTATION 3. AMÉLIORER LA QUALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ DU PARC**

**ACTION 7. ENCOURAGER ET POURSUIVRE LES RÉHABILITATIONS DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL TOUT EN MENANT DES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT ET DE VALORISATION DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES**

Ville de Troyes	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat
	<p>Pour rappel, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, Troyes Champagne Métropole compte 21 624 logements sociaux gérés par trois principaux bailleurs sur le territoire (Aube Immobilier, Mon Logis et Troyes Habitat), soit un peu plus d'un quart des résidences principales.</p> <p>Le parc locatif social, tout comme l'ensemble du parc de logements, est vieillissant. Depuis plusieurs années, les bailleurs sociaux ont engagé des travaux dans leur patrimoine.</p> <p>13 quartiers sont inscrits dans le Contrat de ville (2015-2020) de l'intercommunalité. Neuf sont considérés comme prioritaires (les quartiers politique de la ville dits QPV), deux en veille active (QVA) et deux à enjeu local (QEL). Ces quartiers se répartissent sur sept communes du centre de l'agglomération (La Chapelle-Saint-Luc, Les Noës-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Saint-André-les-Vergers, Bréviandes, Saint-Julien-les-Villages et Troyes). 14,5% de la population de TCM réside dans l'un des QPV. Près de la moitié du parc social de Troyes se situe dans ces QPV.</p> <p>L'EPCI a signé un protocole de préfiguration pour le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) en 2017. Deux quartiers sont concernés : les quartiers Jules Guesde à Troyes et Chantereigne à La Chapelle-Saint-Luc.</p> <p>Le quartier Jules Guesde, situé à proximité du centre de Troyes, concentre un niveau de pauvreté très élevé. Le quartier est l'un des quartiers proposant les plus bas loyers à l'échelle de l'agglomération. Celui-ci manque d'attractivité et une partie du parc de logements souffre d'obsolescence. Il existe de forts enjeux autour de ce quartier pour limiter l'écart qui se creuse avec le reste des quartiers troyens.</p> <p>Le quartier Chantereigne bénéficie depuis 2008 d'un vaste programme de renouvellement urbain. Cette intervention s'inscrit dans une ZFU et l'aspect économique est important. C'est un quartier qui a perdu beaucoup de résidents depuis quelques années, présentant peu de diversité en matière de logements ne permettant pas une fluidité du parcours résidentiel des ménages et une mixité sociale.</p> <p>Le Contrat de ville a été signé sur la période 2015-2020 ; alors que le NPNRU est programmé sur la période 2017-2027. La finalité de ces deux documents est d'améliorer le cadre de vie, d'assurer une meilleure médiation et une meilleure sécurité ; mais aussi d'instaurer plus de lien social entre les habitants dans et hors quartiers. Malgré les efforts engagés depuis plusieurs décennies, ces QPV, et dans une moindre mesure les QVA, pâtissent encore d'une image négative entraînant des conséquences lourdes sur leur bon fonctionnement (manque d'attractivité pour y résider, peu de mixité sociale, peu reliés au centre-ville voire excentrés pour certains, d'autres implantés au cœur de la ville, offre insuffisante en services, équipements et commerces ...).</p> <p>Dans le cadre du PLH, l'enjeu pour la collectivité sera de tendre vers les objectifs quantitatifs et qualitatifs du Contrat de ville et du NPNRU en matière d'habitat (volume de réhabilitations, de démolitions, de reconstructions et de ventes), et de poursuivre le travail engagé avec l'ensemble des partenaires présents sur ces QPV.</p>			



- Améliorer l'attractivité du parc locatif social en réhabilitant ou démolissant le patrimoine vieillissant voire obsolète
- Engager une démarche de performance énergétique
- Encourager l'effort engagé dans la réhabilitation des logements sociaux du territoire
- Contribuer au changement d'image de l'ensemble des quartiers du Contrat de ville pour les rendre plus attractifs
- Accompagner la reconfiguration de ces quartiers

**1. Près de 1 760 réhabilitations prévues entre 2018-2021**

Dans le cadre des Conventions d'utilité sociale ou du Plan stratégique patrimonial, chaque bailleur social a estimé un nombre annuel de logements à réhabiliter, à savoir un total d'un peu plus de 1 430 logements à réhabiliter (Troyes Habitat et Mon Logis) pour des raisons de performance énergétique et/ou devant faire l'objet de gros entretien. Aube Immobilier n'a pas déterminé d'objectif quantitatif mais prévoit d'investir 4 millions d'euros par an pour réhabiliter son patrimoine.

En plus de cet objectif, Troyes Habitat estime que 320 logements ont été insuffisamment réhabilités (problème de chauffage, de conception, non isolés par l'extérieur etc.) et feront l'objet à nouveau d'opérations d'amélioration.

L'EPCI pourra rechercher des financements européens (FEDER) ou prêts nationaux (éco-Prêt Logement social) pour accompagner les réhabilitations du parc social.

**2. Mise en œuvre des documents cadres de la politique de la ville et du renouvellement urbain (Contrat de ville et NPNRU)**

Dans le Contrat de ville, c'est plus particulièrement le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » qui est ciblé par le PLH. Cinq thématiques de travail y ont été retenues, qui s'inscrivent dans la politique locale de l'habitat :

- la poursuite des opérations de requalification urbaine en mettant l'accent sur le désenclavement des quartiers sur le plan paysager et architectural, l'amélioration du cadre de vie et de l'offre en services publics, puis la mixité sociale ;
- la mixité sociale, pour laquelle il s'agit d'initier une réflexion quant à la mise en œuvre d'une politique de peuplement à l'échelle de TCM (diversification du parc, amélioration / réhabilitation des logements sociaux existants, inflexions autour de la politique d'attribution des logements) ;
- le développement et le renforcement de la gestion urbaine de proximité ;
- le développement de la mobilité pour favoriser le désenclavement des quartiers ;
- l'exigence de sécurité dans les quartiers prioritaires.

Au vu du bilan qui sera réalisé, le prochain Contrat de ville mènera une réflexion autour de la définition de chaque pilier que le PLH devra prendre en compte.

Dans le cadre du NPNRU, il a été prévu pour le quartier Jules Guesde un projet de renouvellement urbain ambitieux accompagné d'une amélioration des équipements publics et d'un accompagnement social renforcé. Quant au quartier de Chantereigne, le protocole prévoit de poursuivre les actions déjà menées dans le cadre du PRU1 (résidentialisations, démolitions, ...). La finalité de ces programmes s'oriente vers un changement d'image et un regain d'attractivité.



**3. Renouveler le parc social existant dans les QPV (réhabilitations et démolitions)**

Le parc existant est vieillissant. Une partie du parc social n'est plus aux normes et peut se dégrader. Dans le cadre du NPNRU et selon leur CUS ou PSP, chaque bailleur a fixé un objectif quantifié du nombre de réhabilitations et de démolitions (ANRU ou hors ANRU) à réaliser au sein de son patrimoine.

Dans le cadre du NPNRU, le protocole de préfiguration prévoit pour :

- Jules Guesde : 635 démolitions, un objectif de construction autour de 100 logements/ha, puis concernant les réhabilitations et les residentialisations, cela concernera essentiellement une mise aux normes sanitaire et électrique des logements.
- Chantereigne : 281 démolitions complémentaires (réalisées en 2018), 120 LLS à reconstruire sur la friche AFL.

**4. Aboutir à une contribution financière pour les démolitions hors ANRU prévues**

Pour la période 2018-2024, Troyes Habitat et Mon Logis prévoient environ 960 démolitions (ANRU et hors ANRU) dans l'ensemble de leur patrimoine. Seul Aube Immobilier n'envisage aucune démolition sur le territoire de TCM pendant la même période.

Par le biais de l'ANRU, les démolitions bénéficient d'avantages financiers, contrairement aux démolitions hors ANRU qui sont moins bien financées. Troyes Champagne Métropole prévoit de contribuer au financement des démolitions de logements collectifs dans les quartiers hors ANRU (nouveau dispositif financier pour les quartiers appartenant au Contrat de ville hors ANRU). Dans sa démarche, l'EPCI engagera également une démarche de demande de financements européens ou autres.

**5. Diversifier l'offre résidentielle**

Axe de l'action en lien avec les actions 4 et 5.

TCM souhaite diversifier l'habitat au centre de l'agglomération en optimisant la production sur les sites porteurs et en produisant un habitat de qualité environnementale et urbaine, en fonction des situations socio-économique de la demande.

Il s'agira également de renouveler le parc social en petites unités dans le centre de l'agglomération afin de déconcentrer l'offre hors QPV et afin de relancer l'attractivité des QPV.

**6. Poursuivre la coordination entre acteurs, élus et habitants**

Comme prévu dans le cadre du Contrat de ville, du NPNRU et de la CIL, l'ensemble des actions du PLH menées dans et hors quartiers prioritaires devront s'établir dans un cadre partenarial concerté.

Troyes Champagne Métropole

Etat	Communes	ANRU	USH Grand-Est	Autres réservataires	
Conseil régional	CDC	ADEME	Bailleurs sociaux	Aménageurs	Conseils citoyens
Conseil départemental	Anah	Police nationale	Action Logement	Police municipale	Acteurs associatifs

**2019-2024** Mise en œuvre des actions menées dans le cadre du NPNRU (2017-2027)

**2019-2020** Mise en œuvre des actions inscrites dans le Contrat de ville (2015-2020)



2019-2024 Réalisation des réhabilitations des logements selon les CUS ou PSP, objectifs qui vont au-delà des six ans du PLH

- Nombre de logements locatifs sociaux réhabilités
  - Nombre de LLS démolis
- Nombre de cessions de logements sociaux

Suivi des bilans du NPNRU, du Contrat de ville, de l'observatoire de la politique de la ville et habitat, de la CIL, CIA et PPGID et PDALPD-PDAHI (2013-2018)

Actions 1, 5, 6, 7, 8, 9, 14 et 15

ORIENTATION 3. AMÉLIORER LA QUALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ DU PARC

ACTION 8. METTRE EN PLACE DES ACTIONS DE REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

INDICATEUR	Conseil/ingénierie	Financement d'études	Aides/subventions	Communication/information	Animation/partenariat
<p>Un peu plus de 1 000 copropriétés sont estimées fragiles voire dégradées (classes B, C et D) sur l'ex Grand Troyes. Elles se situent pour les 3/4 dans la ville de Troyes, puis dans une moindre mesure à Sainte-Savine (11%). Ce sont essentiellement des petites (moins de 12 logements) et anciennes copropriétés (avant 1945).</p> <p>Comme évoqué dans l'action 8, la vacance dans le parc intercommunal et la présence d'un PPPI sont deux facteurs expliquant la mise en place de cette action. Le taux de logements vacants est important (8% du parc) et celui du PPPI n'est pas négligeable (5%), notamment dans les communes où le parc est plus ancien - pouvant atteindre près de 10%. Par conséquent, les copropriétés fragiles ne sont pas épargnées par ce phénomène.</p> <p>Autre fait, comme évoqué dans l'action 7, une partie du parc locatif social, lorsqu'elle est cédée en accession sociale, entraîne la constitution de copropriétés. La qualité du parc est donc à surveiller en amont de la vente.</p> <p>La loi Alur a renforcé les dispositifs d'observation et d'amélioration des copropriétés dégradées, caractérisant cette problématique comme un enjeu fort. Aucun outil n'a été mobilisé jusqu'à présent pour traiter les copropriétés fragiles, que ce soit en matière d'observation ou de traitement opérationnel. Les enjeux principaux pour Troyes Champagne Métropole seront d'une part d'observer plus finement le parc des copropriétés sur l'ensemble du nouveau périmètre ; puis d'autre part d'identifier les ou les outils adaptés à cette problématique pour éviter une accentuation de la dégradation de ces logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agir sur ce segment du parc privé en expérimentant des modalités d'intervention et de traitement</li> <li>• Lutter contre l'habitat dégradé voire indigne</li> <li>• Lutter contre la précarité énergétique</li> <li>• Avoir une vigilance sur les copropriétés fragiles et anticiper l'aggravation potentielle de ces bâtiments</li> <li>• Mobiliser l'ensemble des acteurs et des copropriétaires</li> </ul> <p><b>1. Mettre en place un dispositif de veille et d'observation des copropriétés fragiles (VOC)</b></p> <p>Ce dispositif sera une première étape dans l'identification de copropriétés repérées comme fragiles et en difficulté pour anticiper les dégradations et éviter que celles-ci s'aggravent. Cet observatoire permettra de mieux connaître le parc des copropriétés et de mieux identifier ses fragilités. C'est avant tout un outil d'observation statistique, comme son nom l'indique. La VOC aidera l'EPCI à définir les priorités d'action et à choisir par la suite les outils adéquats pour traiter au mieux ces fragilités (efficacité et coût). Le but sera donc de poursuivre l'observation menée et de l'étendre au nouveau périmètre.</p> <p>Une plateforme web pourra être créée par la suite. Elle permettra aux communes et aux opérateurs (pour les études pré-opérationnelles) d'avoir à disposition les données de la VOC. Cette plateforme pourra être collaborative en autorisant les intervenants pour enrichir l'observation.</p> <p><b>2. Evaluer la mise en place d'un Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC)</b></p> <p>Dans la même logique que la VOC, le POPAC est un outil qui pourrait être déployé pour anticiper et éviter des dégradations au sein des copropriétés déjà fragilisées, pour une durée de trois ans minimum. C'est un programme de prévention qui peut être utilisé comme un outil d'aide à la décision pour les collectivités concernées (TCM et communes), en identifiant les priorités à traiter. La définition des actions à mener se fera en collaboration avec les syndicats et le conseil syndical des copropriétés.</p>					

### 3. Evaluer la mise en œuvre d'une OPAH-RU volet copropriétés ou d'une OPAH Copropriétés

Concernant les copropriétés déjà fragilisées voire dégradées qui nécessitent davantage une action curative, le POPAC n'est pas un recours adapté, puisqu'il s'agit avant tout d'un outil préventif. Si besoin, TCM pourra donc se munir d'un outil plus opérationnel tel qu'une opération programmée. La Communauté d'Agglomération devra se positionner quant à l'outil le plus adapté pour son territoire : une OPAH-RU volet copropriétés dégradées ou une OPAH Copropriétés.

L'OPAH Copropriétés est un outil incitatif, préventif ou curatif, qui traite à la fois les parties communes comme privatives des bâtiments dégradés. Elle opère pour une durée de trois à cinq ans. Elle peut être complétée par un plan de sauvegarde, où l'intervention publique est plus importante.

L'OPAH-RU (2012-2017) dans le centre ancien de la ville de Troyes, prolongée pour trois ans, a été mise en place dans le cadre du PNRQAD. Cette OPAH-RU peut être reconduite en y ajoutant un volet copropriétés dégradées, dont la finalité est plus large que celle d'une OPAH Copropriétés.

Ce dispositif pourrait être étendu à l'ensemble des communes concernées par la problématique des copropriétés dégradées et notamment la commune de Sainte-Savine.

Pour information : le plan de sauvegarde est un dispositif intervenant sur des situations particulièrement difficiles, lorsque les autres actions n'ont pas fonctionné. Il est décidé directement par le préfet du département ou sur proposition du maire de la commune, faisant l'objet d'une convention (cinq ans).

### 4. Informer, communiquer auprès des particuliers

La future stratégie demandera évidemment une communication auprès des ménages et des syndicats pour une meilleure efficacité et prévention. Néanmoins, cette communication nécessite une mobilisation renforcée et constante de l'ensemble des partenaires (acteurs, professionnels etc.). TCM veillera également à communiquer sur l'intérêt de la rénovation énergétique en mettant en valeur la réduction des charges, entre autres auprès des copropriétés (plaquette) (action affichée dans le PDALPD-PDAHI en vigueur).

Troyes Champagne Métropole et communes concernées

Etat	CDC	ANRU	FFB	PACT	Architectes	Conseils syndicaux
Conseil régional	Anah	ADEME	CAPEB	ADIL	Syndics	Acteurs associatifs
Conseil départemental						

2019-2021 Mise en place d'une VOC dans le cadre de l'observatoire de l'habitat

2020-2022 Lancement d'une étude pré-opérationnelle pour évaluer l'opportunité d'une OPAH Copropriétés ou d'une OPAH-RU volet CD

2019-2024 La communication auprès des copropriétaires et des syndicats doit se faire tout au long du PLH, avec un renforcement de l'information pour mettre en place un POPAC ou un autre dispositif opérationnel

- Evolution du nombre de copropriétés fragilisées par classe (B, C et D)
- Nombre de syndicats mobilisés ou qui se sont renseignés
- Nombre de copropriétés suivies et réhabilitées
- Dispositif mis en œuvre et son suivi
- Suivi du PCAET

Actions 1, 6, 7, 14 et 15

ORIENTATION 3. AMÉLIORER LA QUALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ DU PARC

ACTION 9. POURSUIVRE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION MENÉE DANS LE CADRE DE LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Nature de l'action

Conseil/Ingénierie

Communication/Information

Animation/partenariat

Sur le territoire de TCM, le parc social situé en QPV, plus ancien et plus abordable que le reste du parc, rassemble une population plus précaire. La loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR et la loi Egalité & Citoyenneté (E&C) du 27 janvier 2017 visent à améliorer le traitement de la demande en logement social ainsi que l'information apportée aux demandeurs et les processus d'attribution, pour les EPCI dotées d'un QPV et d'un PLH.

La loi E&C fixe des objectifs pour agir en faveur d'une meilleure mixité au sein et à l'extérieur des QPV. Les objectifs de la loi visent à réaliser au moins 25% des attributions, suivies de baux signés, hors QPV à des ménages issus du premier quartile et 50% maximum des attributions à effectuer en QPV à des ménages dont les revenus sont supérieurs à ceux du premier quartile (en 2018, le premier quartile sur Troyes Champagne Métropole est de 7 162€/an/UC).

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, les objectifs de la loi sont globalement atteints. Néanmoins, certains problèmes de traitement des dossiers dans le cadre du SNE doivent être corrigés afin d'harmoniser les chiffres du SNE et ceux fournis par les bailleurs. Un travail est actuellement mené en ce sens.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été mise en place en 2015. Depuis, cinq plénières ont eu lieu. Les travaux concernant la Convention intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan partenarial de la gestion de la demande et de l'information des demandeurs (PPGID) sont en cours. Le PPGID a été approuvé par le Conseil Communautaire le 20 décembre 2018 et la CIA devrait l'être au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

L'enjeu principal pour TCM consiste à rééquilibrer les attributions, notamment en dehors des QPV, et de relancer l'attractivité des quartiers prioritaires pour les ménages moins précaires. Le second enjeu sera de poursuivre les actions qui sont actuellement menées dans le cadre de la CIL, avec la signature et la mise en œuvre de la CIA et du PPGID.

- S'appuyer sur les documents mis en œuvre par la loi Egalité & Citoyenneté : document cadre, CIA, PPGID
- Assurer un meilleur équilibre de peuplement à travers la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale au sein des communes et des quartiers
- Améliorer l'accès à l'information et à la connaissance sur le parc locatif social
- Mieux prendre en compte les publics dits « fragiles » dans les attributions de logements
- Renforcer le partenariat entre les différents acteurs de l'habitat

#### 1. Coordonner les politiques d'attribution du logement social

Si le PNRU et le PLH visent à agir sur un meilleur équilibre de la répartition du parc social, la loi Egalité & Citoyenneté a pour objectif de définir la politique communautaire d'attribution dans le parc locatif social pour plus de mixité sociale. Troyes Champagne Métropole s'est engagé dans l'élaboration de deux documents, le Document Cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui auront pour objectif de tendre vers un meilleur équilibre du peuplement. Ces documents préciseront :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial qui devront permettre de consacrer 25% des attributions à des demandeurs dont le revenu est inférieur au 1<sup>er</sup> quartile en dehors des QPV (sur TCM, en 2018, le 1<sup>er</sup> quartile a été fixé par arrêté préfectoral à 7 163€/an/UC). Inversement, il s'agira de limiter à 50% les attributions aux ménages aux revenus les plus faibles dans les QPV.

- Compte tenu de l'importance du parc locatif social, la stratégie de la Communauté d'Agglomération en matière d'équilibre de peuplement devra être définie à des échelles plus fines, au sein des différents sous-ensembles des QPV, mais également à l'échelle des résidences des autres quartiers. Une démarche sera engagée dans ce sens grâce à la mise en place de l'observatoire.

Typologie de fragilité	OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ISSUS DE LA LOI EGALITE & CITOYENNETE	
	Attributions en QPV	Attributions hors QPV
Ensemble du parc social de l'EPIC	50% maximum des attributions devront être consacrées à des ménages issus du 1 <sup>er</sup> quartile  50% minimum des attributions devront être consacrées à des ménages issus des 2 <sup>e</sup> , 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> quartiles de demandeurs	25% minimum des attributions devront être consacrées à des ménages issus du 1 <sup>er</sup> quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain  75% maximum des attributions devront être consacrées à des ménages issus des 2 <sup>e</sup> , 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> quartiles de demandeurs

- les objectifs de relogements des publics prioritaires.
- Les instances de pilotage et de suivi de la CIL.

**2. Exonérer les bailleurs sociaux de l'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) dans les secteurs A et B**

Au vu du faible niveau de revenu des ménages locaux du parc HLM, cette exonération, destinée aux ménages situés au-dessus du plafond PLUS, permet de maintenir la mixité sociale du parc public hors QPV et notamment dans le Cœur d'agglomération. Pour cela, Troyes Champagne Métropole a sollicité l'avis du préfet sur cette question (art. L. L 441-3-1 du CCH). Au vu des éléments de diagnostic du PLH et de la Convention Intercommunale d'Attribution et compte tenu de l'association des bailleurs sociaux à la l'élaboration du PLH, le Préfet a donné un avis favorable à cette mesure le 09 juillet 2019. Dès lors, cette exonération s'appliquera dès entrée en vigueur du PLH.

**3. Assurer l'accueil et l'information des demandeurs en logement social**

L'agglomération troyenne devra également mettre en œuvre son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGID) qui permet de définir et d'uniformiser, de façon partenariale, les modalités d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandeurs sur le territoire communautaire. L'ADIL a été désigné comme lieu d'accueil commun.

Troyes Champagne Métropole et DDCC

Etat	Communes	Bailleurs sociaux	Autres réservataires	ADIL
Conseil départemental	USH Grand-Est	Action Logement	CAF	Acteurs associatifs SIAO
2019-2024	Poursuite de la CIL			

**2019** Signature de la CIA et du PPGID puis mise en œuvre de la CIA et du PPGID (action en continu)

- Bilans réguliers effectués par la Conférence Intercommunale du Logement afin d'assurer le suivi et l'évaluation de cette politique d'attribution ainsi que son impact sur l'équilibre de peuplement
- Bilan du PDALPD et du futur PDALHPD (2019-2024)

Actions 1, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 14 et 15



## ORIENTATION 4. DÉVELOPPER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

## ACTION 10. SOUTENIR ET ADAPTER L'OFFRE À DESTINATION DES JEUNES (ÉTUDIANTS, EN FORMATION, ACTIFS...)

Nature de l'action	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Communication/Information	Animation/partenariat
<p>Orientation et contenu de l'action</p>	<p>Les 15-29 ans sur le territoire de TCM représentent 19% de la population soit 31 965 jeunes en 2013. Pour cette population aux profils très variés (étudiants, apprentis, en formation, actifs avec un emploi précaire ou stable, en situation de rupture ou en difficulté sociale...), les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont multiples (peu de ressources financières, emploi précaire, mobilité forte, etc.). Par ailleurs, le territoire accueille de manière constante et en hausse une population étudiante depuis plusieurs années : +30% entre 2004 et 2014. Pour la rentrée universitaire 2018, 10 650 étudiants dans l'enseignement supérieur ont été recensés sur la Communauté d'Agglomération. L'objectif serait d'accueillir 12 000 (à court terme) à 14 000 étudiants (à moyen terme) sur le territoire troyen, répartis sur trois pôles étudiants (Troyes et Rosières-près-Troyes).</p> <p>En réponse aux besoins de ce public, le parc est relativement peu doté en petits logements (19% de T1-T2 pour 39% de personnes vivant seules). Le parc social propose un peu plus de T1 et T2 (30%). Une offre en logement et en hébergement spécifique s'est développée sur le territoire. Actuellement, le territoire troyen est doté d'une offre plutôt suffisante et adaptée aux jeunes de moins de 30 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à destination des jeunes actifs, apprentis ou stagiaires : un FIT à Troyes, une résidence sociale spécifique pour jeunes, des chambres chez l'habitant ;</li> <li>- à destination des étudiants : 413 places proposées par le CROUS, des résidences privées, 700 logements proposés par les bailleurs sociaux.</li> </ul> <p>Aujourd'hui, le territoire est doté d'établissements permettant de diffuser l'information de l'accès au logement, de conseiller et d'orienter les jeunes en fonction de leur situation. Dans le cadre du PLH, l'enjeu sera de maintenir ce niveau de renseignement mais également de le renforcer et de l'élargir à l'ensemble des jeunes, et pas seulement aux étudiants, qui semblent être mieux renseignés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'offre résidentielle actuelle</li> <li>• Adapter l'offre existante et future aux différents profils de jeunes (étudiants, alternants, actifs, précaires...)</li> <li>• Poursuivre les actions menées par la Maison des Etudiants concernant l'information autour de l'accès au logement</li> </ul>			

**1. Renforcer l'offre résidentielle actuelle pour répondre aux objectifs d'accueil des étudiants**

L'offre pour les étudiants est actuellement satisfaisante. Troyes Champagne Métropole s'est fixé un objectif d'accueillir jusqu'à 14 000 étudiants à moyen terme. Afin de maintenir ce nombre d'étudiants sur le territoire, la collectivité se doit d'avoir un stock de logements significatif répondant à cette augmentation et aux besoins du public étudiant.

Aucun projet CROUS n'est prévu pour les années à venir. L'offre actuelle est jugée satisfaisante et il existe un certain équilibre avec l'offre privée.

Un Schéma Local Enseignement Supérieur-Recherche-Innovation-Vie Etudiante a été mis en place et conforte l'idée de réfléchir à une offre alternative et complémentaire à celle d'aujourd'hui (colocation intergénérationnelle...).

**2. Proposer une offre alternative et/ou innovante**

Au-delà du logement dit classique dans le parc locatif privé ou social, TCM souhaite proposer aux jeunes une offre résidentielle alternative de qualité et/ou innovante. La colocation intergénérationnelle est un type d'habitat qui semble séduire les jeunes notamment les étudiants (cf. Schéma local vie étudiante). Elle permettrait d'offrir aux jeunes un logement à bas coût, d'être entouré (nouveaux arrivants, étrangers et nouveaux étudiants) puis permettant aussi à la personne âgée d'être moins isolée. TCM prévoit de développer ce type d'habitat auprès des jeunes, jeunes familles et des seniors. Une phase de réflexion devra être menée au début du PLH sur les objectifs et la mise en place de cette démarche.

Cette offre sera complétée par une offre de type habitat aux espaces mutualisés, des logements chez l'habitant... Un réel besoin a été constaté chez les étudiants pour d'appropriation des lieux, notamment des lieux de vie commune. Les bailleurs, dont Troyes Habitat, essayent de répondre à cette attente dans leurs résidences étudiantes.

La Communauté d'Agglomération soutiendra le développement d'une offre pour les apprentis par le biais du contrat LOJA (Logement Jeunes Apprentis), levier pour répondre aux attentes des jeunes dans les communes à la fois plus urbaines et plus rurales.

**3. Poursuivre et soutenir les dispositifs d'accès au logement auprès des jeunes**Renforcer et favoriser l'intermédiation locative avec bail glissant auprès de ce public

Au-delà du logement étudiant et d'une offre nouvelle, il est nécessaire de conforter les dispositifs d'intermédiation locative déjà existants tels que la sous-location ou location en bail glissant afin d'aider les jeunes actifs à s'installer sur le territoire. Pour cela, TCM veillera à promouvoir ce levier d'accès au logement pour les jeunes en déployant une communication plus importante par le biais des établissements d'information existants dont la Maison des Etudiants, la Mission Locale etc.

Favoriser la garantie Visale ou Loca-Pass d'Action Logement pour les jeunes

A destination des jeunes salariés, Action Logement a mis en place un dispositif de garantie, dénommé VISALE pour le parc locatif privé. Cela consiste en une caution accordée par Action Logement au locataire éligible au dispositif - selon des critères précis - qui prend en charge le paiement du loyer et des charges locatives de la résidence principale, en cas de défaillance de paiement. Cette garantie est gratuite et permet de rassurer le futur propriétaire.

Concernant le parc locatif social, cette garantie diffère, Action Logement a mis en place le Loca-Pass. Cela consiste en une caution gratuite remboursable de paiement des loyers et charges locatives, donnée au bailleur à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Pendant les trois ans qui suivent la date d'effet du bail, en cas d'impayés de loyers, Action Logement règle au bailleur jusqu'à neuf mois de loyers et de charges. Le locataire rembourse ensuite, sans frais ni intérêts, les sommes avancées. Cette aide au logement est d'ailleurs ouverte aux salariés du secteur privé non agricole quel que soit leur âge

et aux jeunes de moins de 30 ans en recherche d'emploi.

Apporter un accompagnement social dans l'accès au logement

Actuellement, des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) sont développées sur TCM spécifiquement pour les jeunes, avec un accompagnement social renforcé pour les préparer à l'entrée dans un logement. La collectivité renforcera ces mesures et plus particulièrement pour les jeunes en rupture ou en grandes difficultés.

Envisager le bail mobilité

La loi ELAN va mettre en place le bail mobilité qui pourrait faciliter l'accès à un logement aux jeunes de moins de 30 ans ayant peu de ressources (étudiants, chômeurs, stagiaires...). Ce type de bail pourrait être un élément de réponse aux difficultés rencontrées par les moins de 30 ans. Le bail mobilité reste un outil en cours de définition. Il reste à voir ce que ce dispositif pourra apporter aux jeunes en mobilité professionnelle, étudiants, stagiaires etc. et s'il s'agit d'une réponse appropriée aux jeunes de moins de 30 ans aux ressources modestes.

**4. Soutenir et renforcer le rôle de la Maison des Etudiants (MDE)**

Depuis 2009, ce lieu a été créé et s'est implanté sur le Campus des Comtes de Champagne en centre-ville de Troyes. Lieu incontournable de la vie étudiante troyenne, il a pour finalité d'accompagner les étudiants dans leur recherche de logement, avec la présence de l'antenne troyenne du CROUS mais aussi en diffusant les annonces des particuliers. TCM veillera à poursuivre la promotion de cet établissement auprès des nouveaux étudiants mais envisagera la création d'un espace mutualisé pour l'ensemble des jeunes (hors étudiants) à l'image de la MDE. Cela permettra à la fois d'avoir un lieu unique et complet pour conseiller, orienter et renseigner les jeunes de moins de 30 ans dans leur recherche de logement ou d'hébergement, en proposant un service d'accompagnement social.

Au-delà d'un lieu de référence unique pour les jeunes de moins de 30 ans, TCM poursuivra sa communication à destination des étudiants avec le Forum Logements Etudiants qui se déroule une fois par an (mois de juillet) en partenariat avec la MDE.

**5. Prendre en compte l'insertion des programmes dans l'environnement urbain**

La localisation et l'environnement de ces futurs programmes ou actuels sont des paramètres essentiels à prendre en compte pour répondre au mieux aux attentes des jeunes (étudiants, apprentis ou en formation, actifs), afin de garantir une occupation optimisée sur le territoire communal et limiter la progression de la vacance.

**6. Soutenir le réseau d'acteurs intervenant auprès des jeunes dans l'accès au logement pour coordonner leurs interventions**

Troyes Champagne Métropole continuera à rassembler la multitude d'acteurs intervenant auprès des jeunes sur la thématique du logement et de faire vivre ce réseau dans la durée. Un réel besoin de la part des acteurs et de la collectivité a été constaté afin de renforcer ce réseau existant en intégrant les nouveaux opérateurs présents sur le territoire et afin de mieux connaître l'action, la vocation et les projets de chaque acteur sur la thématique.

Troyes Champagne Métropole et communes

Présentation de l'action

Contexte

	Etat	CDC	Action Logement	CROUS	FJT	Architectes
	Conseil régional	URHAJ Grand Est	Autres réservataires	CAUE	MDE	ADMR
	Conseil départemental	USH Grand-Est	Promoteurs privés	ADIL	Mission Locale	Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux
		Bailleurs sociaux				Acteurs associatifs
	<b>2019-2020</b>	<b>Réflexion sur la mise en place de colocation intergénérationnelle</b>				
	<b>2019-2024</b>	<b>Mise en œuvre de l'action 10 en continu durant le PLH</b>				
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de jeunes venant étudier, se former et travailler sur le territoire par an</li> <li>• Nombre d'intermédiation locative demandée par un jeune de moins de 30 ans</li> <li>• Nombre et part de jeunes dans le parc locatif social</li> <li>• Nombre de T1 et T2 créés</li> <li>• Nombre de visites à la Maison des étudiants et motifs des visites</li> </ul>				
		Suivi du PDALPD-PDAH (2013-2018), du PDALHPD (2019-2024), Contrat Local de Santé, Schéma local ESRIVE				
		Actions 1, 2, 4, 5, 9, 12, 14 et 15				

ORIENTATION 4. DÉVELOPPER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

ACTION 11. RÉPONDRE AUX BESOINS LIÉS À LA PERTE D'AUTONOMIE EN PROPOSANT UNE OFFRE INNOVANTE ET EN FAVORISANT L'ADAPTATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

Nature de l'action

Conseil/Ingénierie      Financement d'études      Aides/subventions      Communication/Information      Animation/partenariat

Contexte et enjeux de l'action

Le vieillissement de la population sur Troyes Champagne Métropole connaît une évolution bien engagée : la structure de la population par tranche d'âges laisse apparaître une part de plus de 60 ans de 25,1% contre 24,4% au niveau national. Si le domicile constitue à 90% le mode d'habitation privilégié des seniors, l'avancée dans l'âge et le niveau de dépendance exigent parfois de trouver d'autres solutions. Ainsi, le parcours résidentiel « seniors » se pose aujourd'hui comme un enjeu pour le territoire. En effet, la fluidité de ce parcours permet d'éviter les ruptures brutales entre le domicile individuel et l'EHPAD suite à un accident de la vie par exemple. L'analyse des capacités d'accompagnement des différentes typologies d'habitat face aux stades de perte d'autonomie constitue par conséquent un outil essentiel à la décision. L'offre sur le territoire de TCM se décline comme suit :

- 356 logements en résidence seniors (portées par les bailleurs sociaux) et 120 logements en projet – Offre répartie sur 15 communes concentrées au centre et à l'est de l'agglomération
- 272 places en foyers logement / résidences autonomie (Estissac, Les Noës-près-Troyes, Sainte-Savine, Troyes et Bouilly)
- 1514 places en EHPAD : Bréviandes, Lusigny-sur-Barse, Saint André-les-Vergers, Saint Julien-les-Villas, Sainte Savine, Troyes, Pont-Sainte-Marie, La Rivière-de-Corps, Saint-Parres-aux-Tertres, Creney-près-Troyes, La Chapelle-Saint-Luc, Bouilly

L'offre actuelle du territoire semble satisfaisante en matière de logements et hébergements spécifiques hors résidences seniors ; un ratio de 108 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus est atteint, contre environ 100 à l'échelle nationale.

En cohérence avec le schéma gérontologique de l'Aube, orienté vers le maintien à domicile, il convient de développer l'offre « classique » à la perte d'autonomie. Les deux enjeux majeurs dans ce domaine consistent en l'adaptation du logement et l'aide à la résorption de la précarité énergétique. Entre 2006 et 2015, 208 propriétaires ont perçu des aides de l'Anah pour des travaux d'accessibilité.

De plus, dans le parc social, 2 355 logements accessibles ont été comptabilisés (soit 12% du parc). Dans un contexte de paupérisation du territoire, de nombreuses personnes âgées de l'agglomération sont éligibles au parc social : les bailleurs évoquent une forte demande sociale pour des petits logements abordables et des problèmes d'adéquation entre les loyers des résidences seniors et les revenus des demandeurs.

La plupart des communes font état d'un besoin de logements à destination de personnes âgées souhaitant se rapprocher des commerces et des services. De nombreuses communes souhaitent développer ou sont en cours de développer une offre adaptée à destination des seniors dans les centres-bourgs, en lien avec les bailleurs.

Anticiper et répondre au vieillissement de la population devient un fort enjeu pour le territoire troyen dans le cadre du PLH. Il s'agira de développer une offre dédiée et adaptée sur l'ensemble de l'EPCI en fonction des secteurs.

Objectifs de l'action

- Aider à l'adaptation des logements (ergonomie...) et à leur réhabilitation en termes de précarité énergétique
- Proposer et/ou adapter l'offre aux besoins des différentes catégories de seniors (médicalisée, pour personnes âgées autonomes, aux revenus modestes...) selon les secteurs
- Favoriser le maintien à domicile de façon curative et préventive
- Participer à la revitalisation des centres-bourgs dans les secteurs plus ruraux du territoire : territorialiser l'action en fonction des perspectives de vieillissement de la population par secteur, développer l'accès aux services, aux soins, aux commerces...
- Apporter une aide technique et administrative aux ménages

1. Renforcer les connaissances sur les besoins des personnes handicapées et des seniors sur le territoire

En cohérence avec le PDALPD (2012-2018) et le futur PDALHPD (2019-2025), l'EPCI se penchera sur l'observation des besoins des personnes en situation de handicap pour mieux évaluer leurs besoins en production de logements adaptés selon leurs catégories d'handicap et leurs âges puis pour mieux y répondre.

Concernant les personnes âgées de plus de 60 ans, une étude pourrait être menée sur le parcours résidentiel dans un objectif de mise en œuvre d'un maillage du territoire, adapté au vieillissement de la population, en lien avec les acteurs publics et privés du territoire. Les thématiques suivantes pourraient notamment être abordées : adéquation offre/demande par type de logement (aujourd'hui, à 10 ans, à 20 ans...), devenir des résidences autonomie, l'habitat alternatif sur le territoire, focus sur les quartiers politique de la ville.

2. Favoriser et accompagner le maintien à domicile

En cohérence avec le schéma gérontologique (2014-2018), le maintien à domicile est un axe majeur à développer. Pour cela, TCM s'engagera sur l'information et la communication autour des possibilités pour améliorer et adapter le logement aux ménages âgés et/ou handicapés selon leurs niveaux de vie (programme Habiter Mieux). Il s'agira de poursuivre les objectifs quantitatifs de propriétaires engageant des travaux pour rendre accessible leur logement.

L'EPCI soutiendra les efforts engagés par les bailleurs sociaux dans l'adaptation des logements du parc social en faveur des seniors et des personnes handicapées. Afin de répondre à cette attente, TCM favorisera la création de logement évolutif et innovant dans la production neuve, à savoir un logement qui évolue au rythme de la personne âgée dès l'âge de 60 ans, notamment par le biais de la domotique, dans l'agencement de certaines pièces de vie (salle de bain modulable...). Cette démarche pourrait être engagée en partenariat avec l'UTT dans le cadre des actions menées par le Living Lab ActiAgeing

L'accompagnement sera nécessaire pour les personnes âgées et les personnes handicapées afin d'éviter leur isolement, les difficultés dans les démarches à entreprendre et pour faciliter leur autonomie. Cette démarche devra également prendre en compte l'ensemble des professionnels spécialisés (ergothérapeutes, kinésithérapeutes, infirmiers libéraux, architectes, associations d'aides à la personne...) et fédérer un réseau d'acteurs pour anticiper cette question du maintien à domicile.

D'autre part, la colocation intergénérationnelle peut permettre aux personnes âgées et/ou handicapées autonomes de rester dans son logement tout en accueillant une aide (financière et/ou sociale) par le biais du partage du logement avec une famille ou un jeune.

3. Développer une offre intermédiaire pour les seniors et personnes en situation de handicap autonomes

En plus du maintien à domicile, il est important de proposer une offre résidentielle intermédiaire, afin de permettre au type de public, qui se trouve entre

**Action 11. Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants**

Présentation de l'action (cont.)	<p>le maintien à domicile et l'EHPAD, de disposer d'une offre résidentielle adaptée à ses besoins. La Communauté d'Agglomération envisagera, en cohérence avec les résultats des études qui seront menées en la matière, le développement d'une offre en résidences sociales et privées avec ou sans services (de type résidences seniors, résidences autonomie).</p> <p>Au-delà de cette offre plus classique, TCM envisagera d'expérimenter l'habitat participatif, le logement avec espaces mutualisés, le bégainage pour ce public intermédiaire, permettant soit d'être propriétaire ou locataire, via notamment des aides pour les ménages les moins aisés (PSLA, PLS spécifique...).</p>				
Objectifs	<p><b>4. Renforcer la communication autour de l'hébergement pour les personnes âgées et handicapées dépendantes</b></p> <p>TCM participera à la communication pour le déploiement du dispositif web EHPAD créé en 2009. Ce site Extranet institutionnel est accessible à partir de celui du Conseil général et est destiné à la population auboise et aux professionnels du domaine gérontologique. Il permet de géolocaliser les places disponibles sur l'ensemble des EHPAD, des unités de soins longue durée et des logements foyers aubois.</p>				
Acteurs	<p><b>5. Poursuivre le travail partenarial avec l'ensemble des professionnels spécialisés</b></p> <p>Un réseau de professionnels existe sur le territoire communal voire départemental (dans le cadre du schéma gérontologique de l'Aube). Il s'agira pour TCM de faire vivre ce réseau pour répondre au mieux aux besoins des seniors conformément au Contrat Local de Santé – Accompagner le Bien vieillir.</p>				
Contexte	<p>Troyes Champagne Métropole et Conseil départemental de l'Aube</p>				
Partenaires	Etat	CDC	Action Logement	CARSAT	Pact 10
	Conseil régional	Anah	Autres réservataires	ADIL	Architectes
	Communes	USH Grand-Est	Aménageurs	CAF	Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux
		Bailleurs sociaux	Promoteurs privés	MSA	Acteurs associatifs
Calendrier	<p><b>2019-2020</b> Réflexion sur l'élaboration d'une ou plusieurs études sur le parcours résidentiel des plus de 60 ans : adéquation offre/demande par type de logement (aujourd'hui, à 10 ans, à 20 ans...), devenir des résidences autonomie, l'habitat alternatif sur le territoire, focus sur les quartiers politique de la ville...</p> <p><b>2019-2021</b> Réflexion sur l'expérimentation de type d'habitat innovant et/ou alternatif (habitat participatif, etc.)</p> <p><b>2019-2024</b> Mise en œuvre de l'ensemble de l'action 11</p>				
Évaluation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de propriétaires inscrits dans le programme Habiter Mieux</li> <li>• Suivi des bilans du programme Habiter Mieux, du Schéma départemental gérontologique (2014-2018), du PDALPD-PDAHI (2013-2018), du futur PDALHPD (2019-2024), Plan départemental de perte d'autonomie (2017-2019)</li> </ul>				
Actes législatifs	<p>Actions 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 14 et 15</p>				

**Action 12. Renforcer l'hébergement d'urgence et maintenir l'offre actuelle en hébergement d'insertion et en logements adaptés mais avec un axe en faveur des jeunes**

**ORIENTATION 4. DÉPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES**

**ACTION 12. RENFORCER L'HEBERGEMENT D'URGENCE ET MAINTENIR L'OFFRE ACTUELLE EN HEBERGEMENT D'INSERTION ET EN LOGEMENTS ADAPTES MAIS AVEC UN AXE EN FAVEUR DES JEUNES**

Acteurs de l'action	Conseil/ingénierie	Financement d'études	Aides/subventions	Communication/Information	Animation/partenariat
Contexte et enjeux de l'action	<p>Troyes Champagne Métropole est une agglomération suffisamment dotée en hébergement d'insertion et adapté. Néanmoins, un manque en hébergement d'urgence est unanimement constaté par l'ensemble des acteurs. Avec 273 places d'hébergement d'urgence en CHRS ou en résidences sociales, le dispositif est saturé (très nombreuses demandes des déboutés du droit d'asile). Par manque de place, 140 personnes sont hébergés en hôtels, solution qui n'est pas adaptée pour une stabilisation et qui représente un réel coût.</p> <p>Les personnes qui ont recours à un hébergement d'insertion accèdent très peu à un logement de droit commun, par faute de caution, de soutien familial ou autre.</p> <p>Aujourd'hui le dispositif AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) est déployé sur le territoire, permettant un accompagnement social renforcé auprès du public DALO.</p> <p>Les enjeux principaux pour la collectivité seront de mettre en œuvre la stratégie du Plan Logement d'abord sur son territoire et donc de pallier le manque d'hébergement d'urgence et de proposer un accompagnement de type intermédiation locative aux ménages qui souhaitent accéder à un logement de droit commun (parc locatif privé ou social) pour compléter le dispositif actuel AVDL qui s'oriente essentiellement vers le public DALO.</p>				
Objectifs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'offre actuelle pour avoir une offre toujours suffisante</li> <li>• Axer les actions sur l'hébergement d'urgence pour limiter la saturation connue par les structures existantes</li> <li>• Soutenir les ménages souhaitant s'orienter vers un logement de droit commun</li> <li>• Accompagner les jeunes en rupture dans l'accès au logement de droit commun ou spécialisé</li> <li>• Mettre en place le Plan Logement d'abord</li> </ul>				
Modalités de mise en œuvre	<p><b>1. Poursuivre la connaissance des besoins des publics en grandes difficultés menée par le SIAO</b></p> <p>Il s'agira pour TCM de poursuivre le recensement de l'offre adaptée sur son territoire afin de mieux connaître les besoins et les manques à pallier pour proposer une offre suffisante et adaptée à l'ensemble des situations.</p> <p>Un focus sur les Jeunes (moins de 30 ans), qui sont de plus en plus en situation de précarité, pourra être demandé sur le territoire.</p> <p><b>2. Désengorger les structures existantes</b></p> <p>Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Logement d'abord, il peut être envisagé la création de pension de familles ou maisons-reiais pour répondre aux demandes non satisfaites en CHRS (établissements saturés). La Communauté d'Agglomération promouvra ce type d'hébergement auprès d'opérateurs.</p> <p>La création de petits logements dans le diffus est à envisager pour répondre aux attentes des personnes âgées en vieillissement prématuré, pour faciliter leur réintégration. Les acteurs pointent des T1 accessibles aux minima sociaux, notamment dans le parc locatif social.</p> <p>Avec l'arrivée de migrants provenant de l'agglomération parisienne, l'hébergement de ce public spécifique devra être envisagé, puisque ce public est</p>				

Présentation de l'action (suite)

Troies

initialement orienté en hébergement d'urgence et/ou en CADA. Une réflexion sur un hébergement temporaire et/ou plus pérenne devra être menée en partenariat avec les services de l'Etat et les acteurs associatifs.

### 3. Renforcer et soutenir l'intermédiation locative et l'accompagnement social pour tous les âges et ménages

#### Location ou sous-location en bail glissant

En plus d'une offre nouvelle, Troyes Champagne Métropole pourra renforcer la location ou la sous-location avec bail glissant dans le parc locatif social. En effet, afin de mieux accompagner les ménages dans la transition complexe d'une place en hébergement d'urgence ou d'insertion avec une vie collective vers un logement autonome et afin de permettre le désengorgement des établissements spécialisés, une des pistes envisageable consistera à renforcer le bail glissant. Cette option permet de sécuriser à la fois le bailleur et le locataire. Un accompagnement spécifique doit compléter cette démarche. La réflexion doit être conduite avec l'ensemble des acteurs concernés (Institutionnels comme associatifs).

#### Soutien du dispositif AVDL

Ce dispositif est à poursuivre et renforcer pour aider davantage de ménages à s'installer et se maintenir dans un logement. Une communication sera à développer pour faire connaître davantage cette aide auprès des ménages ciblés.

### 4. Renforcer l'accompagnement et l'accueil des moins de 30 ans

Les jeunes sont de plus en plus nombreux à se retrouver dans une situation difficile voire en situation de rupture (sans soutien familial, sans ressource). Pour aider ces jeunes, il s'agira d'une part de poursuivre la rénovation des structures qui accueillent ce public et qui n'ont pas encore bénéficié de cette amélioration (FJT et FTM) ; puis d'autre part, de développer davantage l'accompagnement social, psychologique et administratif des jeunes pour qu'ils puissent accéder au parc de droit commun selon leur situation (handicap, revenus faibles, jeunes sous tutelle etc.). L'intermédiation est une réponse envisageable à déployer.

Concernant les jeunes en rupture, marginaux, deux leviers déjà mis en place sur le territoire sont à poursuivre : le bail glissant sous-location (géré par l'association Claire Amitié à Troyes) et les appartements en semi-collectif (géré par la Croix Rouge), à défaut du CHRS qui n'est plus une réponse adaptée à ce public. En collaboration avec la DDCSPP, des solutions spécifiques et innovantes seront à envisager pour répondre au cas par cas à la situation des jeunes en grande rupture sur le territoire.

### 5. Fédérer le réseau d'acteurs locaux

Il est essentiel pour ce public aux profils variés et multiples (jeunes et moins jeunes, personnes sans domicile fixe, demandeurs d'asile, familles avec enfants, familles monoparentales, migrants, personnes avec problèmes psychiques variés...) de réunir l'ensemble des professionnels. Aujourd'hui, le réseau d'acteurs est à maintenir, à renforcer et à réunir régulièrement pour poursuivre le travail mené jusqu'à présent.

Un soutien plus poussé auprès des partenaires travaillant en lien avec les jeunes devra se faire sur le territoire au vu de la situation actuelle et d'une hypothétique évolution concernant les moins de 30 ans.

Troies Champagne Métropole, Conseil départemental et DDCSPP de l'Aube

Partenaires	Etat	CDC	Bailleurs sociaux	Autres réservataires	PACT 10	Acteurs associatifs
	Communes	USH Grand-Est	Action Logement	Banques	SIAO	Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux
Calendrier	2019-2024	Création de pensions de familles				
	2019-2024	Poursuite de la rénovation des établissements spécifiques d'accueil				
	2019-2020	Zoom sur la situation des jeunes sur le territoire communautaire				
	2019-2024	Mise en œuvre en continu de l'action 12				
Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de structures ayant bénéficié de rénovation avec le nombre de places qu'elles proposent</li> <li>• Nombre de personnes orientées par le SIAO</li> <li>• Nombre de TI accessibles aux minima sociaux</li> <li>• Nombre de personnes ayant recours à l'AVDL</li> <li>• Nombre de location ou sous-location avec bail glissant avec un zoom sur les jeunes</li> <li>• Suivi de l'observatoire du SIAO, du bilan du PDALPD-PDAHI (2013-2018) et du futur PDALHPD (2019-2024)</li> </ul>					
Actions associées	Action 1, 4, 5, 9, 10, 14 et 15					

ORIENTATION 4. DÉPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

**ACTION 13. ASSURER L'ACCUEIL ET ACCOMPAGNER LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE**

Modalité d'intervention	Conseil/ingénierie	Aides/subventions	Animation/partenariat
Caractéristiques de l'habitat	<p>Troyes Champagne Métropole dispose de la compétence « accueil des gens de voyage ». Dans ce cadre, l'EPCI aménage, s'occupe de l'entretien et de la gestion des aires d'accueil. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage datant de 2002 prévoyait l'aménagement de 110 places réparties dans trois aires d'accueil au sein de TCM (Troyes/Saint-Parres-aux-Tertres avec une capacité de 50 places, Sainte-Savine et Bréviandes avec une capacité de 30 places chacune). Actuellement, deux aires d'accueil existent sur le territoire pour une capacité de 80 emplacements, puisqu'en 2015 l'aire de Bréviandes a dû fermer (située en zone inondable, aire la moins prisée des trois avec un faible taux d'occupation). Une aire de grand passage se situe à Thennelières proposant 80 emplacements. Quelques demandes de sédentarisation existent depuis plusieurs années et nécessitent d'être accompagnées.</p> <p>Actuellement il n'y a plus de Schéma départemental en vigueur, sa révision est en cours.</p> <p>L'enjeu pour l'EPCI sera de répondre aux besoins constatés sur le territoire et de poursuivre un suivi social des familles qui souhaitent s'installer davantage sur Troyes Champagne Métropole.</p>		
Caractéristiques des acteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser les places manquantes</li> <li>Lutter contre les emplacements illicites</li> <li>Accompagner les familles désirant se sédentariser (dans leurs démarches, l'accès à une formation, aux savoirs de base, aux soins médicaux...)</li> </ul>		
Indicateurs de performance	<p><b>1. Créer une aire de grand passage supplémentaire au sein de Troyes Champagne Métropole</b></p> <p>Actuellement, il existe une aire de grand passage à Thennelières. Mais face au constat de son inadaptation pour l'accueil en nombre des gens du voyage, la Communauté d'Agglomération constate le besoin de créer une aire de grand passage supplémentaire sur le territoire communal. Cette aire permettra dans un premier temps de répondre aux emplacements illicites ponctuels qui surviennent essentiellement entre mai et septembre. Par la suite, et pour répondre au schéma départemental, l'EPCI souhaite trouver un terrain de 4 ha pour permettre l'accueil des grandes communautés (au minimum 120-150 caravanes). Même si aucun site n'a été identifié, l'implantation de cette aire devra être proche de Troyes pour des raisons d'attractivité économique (magasins d'usine...) et de proximité aux grandes infrastructures et axes routiers.</p> <p><b>2. Proposer un habitat adapté pour les ménages qui souhaitent se sédentariser dans le territoire</b></p> <p>Actuellement, certaines familles restent vivre sur les aires d'accueil - qui n'ont pas cette finalité - et n'accèdent pas à un logement dans le parc (privé comme social). Elles ne souhaitent pas résider dans un logement, malgré des tentatives dans le passé qui n'avaient pas pu aboutir à long terme (impayés,...). Troyes Champagne Métropole va mener une réflexion sur la mise en œuvre d'un programme d'habitat adapté dès fin 2018-début 2019. Cette réflexion portera sur un recensement et une définition de ces besoins afin de déterminer et d'affiner ce programme d'habitat adapté.</p> <p><b>3. Accompagner les familles qui s'installent de manière plus pérenne</b></p> <p>L'installation pérenne ou semi-pérenne qu'envisagent certaines familles nécessite un suivi social. Actuellement, une conseillère sociale est présente dans chaque aire, afin d'aider, de conseiller et d'informer chaque famille présentant un besoin. Cet accompagnement social permet une meilleure exploitation</p>		

Eohs – Adequation

PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)

135

Facteur	des aires d'accueil par l'opérateur en charge. Il s'agira pour TCM de poursuivre et de renforcer cet accompagnement à destination des enfants (scolarisation...) et des adultes (formations proposées, accès aux soins etc.). Cette compétence n'appartient pas à l'EPCI mais doit être envisagée en partenariat avec le Département, la Préfecture et les acteurs en charge des gens du voyage.				
Partenaires	Troyes Champagne Métropole et communes concernées				
Quadrants	Etat	CDC	Bailleurs sociaux	Autres réservataires	ADIL
Acteurs	Conseil départemental	USH Grand-Est	Action Logement		Acteurs associatifs
Acteurs associés	2019-2024	Révision du schéma départemental, prévu prochainement et qui peut aller au-delà des six ans du PLH			
	2019-2021	Identification du foncier et réalisation de l'aire de grand passage			
	2019-2020	Réflexion sur l'habitat adapté à destination des familles désirant s'installer sur le territoire			
	2019-2024	Accompagnement sociale des familles en voie de sédentarisation			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation de l'aire de grand passage</li> <li>Nombre de familles souhaitant se sédentariser durant le PLH</li> <li>Nombre de familles placées dans un habitat adapté</li> <li>Suivi des bilans du PDALPD-PDAHI (2013-2018), des futurs PDALHPD (2019-2024) et SDAHGV</li> </ul>			
	Actions 1, 4, 5, 9, 14 et 15				

ORIENTATION 5 : FAIRE VIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT				
ACTION 14. OBSERVER ET EVALUER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT				
INDICATEUR D'ACTION	Conseil/ingénierie	Financement d'études	Communication/Information	Animation/partenariat
Contexte et enjeux de l'action	<p>Troyes Champagne Métropole est une jeune intercommunalité composée de 81 communes, soit un périmètre étendu comprenant une pluralité de spécificités. Pour mettre en œuvre et évaluer sa politique locale de l'habitat, TCM doit se doter d'outils d'observations, de connaissances et de suivi. Certains sont à poursuivre, d'autres à mettre en place.</p> <p>La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat nécessite par ailleurs un suivi annuel afin de réadapter les objectifs et les actions, si les évolutions constatées le justifient. A ce titre, le PLH doit préciser les modalités de suivi et d'évaluation de cette politique locale ainsi que les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire.</p>			
Objectifs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat</li> <li>• Se doter d'outils d'observation et de suivi pour les actions menées dans le cadre du PLH</li> <li>• Partager la connaissance pour une meilleure cohésion partenariale</li> </ul>			
Présentation de l'action	<p><b>1. Observer et analyser le territoire communautaire</b></p> <p>Pour répondre au CCH et aux dernières lois en vigueur, TCM doit élaborer deux observatoires avec la mise en œuvre du programme local de l'habitat, à savoir les <b>observatoires de l'habitat et du foncier</b>. Certaines publications pourront se focaliser sur des thématiques très précises (vacance, consommation du sol par l'habitat, énergie et logement,...). Cet outil aura pour objectifs de livrer en continu une vision partagée de la situation de l'habitat. Au-delà de l'outil de connaissance et de compréhension de la situation de l'habitat sur l'EPCI, il assure une évaluation permanente nécessaire pour animer et aider à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH.</p> <p>Dans le cadre du Contrat de ville et du NPNRU, il a été décidé de mettre en place un <b>observatoire de la politique de la ville</b>. Cet observatoire sera donc à poursuivre. Une réflexion sera également à mener pour la mise en place de l'<b>observatoire des copropriétés dégradées</b> (soit par le biais de l'observatoire de l'habitat soit la mise en place d'une VOC, cf. action 8).</p> <p>De plus, des observatoires sont menés à l'échelle du département. Il s'agira pour la collectivité de s'appuyer sur l'existant pour alimenter sa connaissance et son analyse du territoire. TCM veillera donc à valoriser les observatoires existants ou à créer et assurer une bonne articulation entre eux (liste des indicateurs, collecte des données, échanges sur les analyses et données entre service...).</p> <p><b>2. Evaluer la politique locale de l'habitat</b></p> <p>La stratégie de Troyes Champagne Métropole en matière d'habitat sera évaluée et réajustée en fonction des bilans annuels et triennaux du PLH, mais aussi des observatoires menés dans le cadre du PLH et autres documents cadres (CIL, Contrat de ville, etc.).</p> <p><b>3. Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat</b></p> <p>Il s'agira pour TCM dans un premier temps d'articuler la mise en œuvre de son PLH avec les autres compétences de la collectivité (aménagement/urbanisme, développement économique, politique de la ville, accueil des gens du voyage...). Puis de mettre en place un suivi de la programmation des projets habitat, concerté avec l'ensemble des services intercommunaux et communaux concernés (cf. action 15). Dans un dernier</p>			
EoHS – Adequation	PLH de Troyes Champagne Métropole (2019-2025)			

	temps, TCM veillera à <b>déployer des liens avec les autres instances de l'habitat</b> (CIL, Plan Départemental de l'Habitat, futur PDALHPD etc.) en s'appuyant sur les <b>comités technique et de pilotage propres à chaque dispositif</b> .							
Bilans	Troyes Champagne Métropole							
Partenaires	Etat	Communes	Anah	ADEME	USH Grand-Est	Action Logement	Pact 10	CAF
	Conseil régional	CDC	ANRU	SAFER	Bailleurs sociaux	Autres réservataires	CAUE	ADIL
	Conseil départemental						CARSAT	Acteurs associatifs...
Calendrier	<b>2019-2020</b>	Poursuite et réalisation des observatoires de l'habitat et du foncier						
	<b>2021</b>	Bilan triennal du PLH						
	<b>2019-2024</b>	Bilans annuels du PLH						
	<b>2019-2024</b>	Mise en œuvre de l'ensemble de l'action 14						
Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de réunions partenariales</li> <li>• Mise en œuvre des différents observatoires et suivi</li> <li>• Bilans annuels et triennaux du PLH</li> </ul>							
Autres données	L'ensemble des actions du programme							

ORIENTATION 5 : FAIRE VIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ACTION 15. PILOTER ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Modalités de l'action	Conseil/ingénierie	Communication/Information	Animation/partenariat
Contexte et enjeux de l'action	<p>Avec la création de ce nouvel EPCI au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Troyes Champagne Métropole devient compétent en matière d'urbanisme et d'habitat, ce qui permet de disposer de nouveaux moyens pour piloter et animer pleinement la politique locale de l'habitat, notamment par la traduction opérationnelle des objectifs du PLH dans les PLU et documents d'urbanisme futurs ou en vigueur.</p> <p>Au-delà de cette compétence, TCM est chef de file de la politique locale de l'habitat, mais n'a pas encore obtenu la délégation des aides à la pierre, permettant d'octroyer des aides financières dans la production de logements.</p> <p>La situation de TCM, qui se dote d'un PLH, comprenant des QPV, un Contrat de ville (2015-2020), a nécessité la mise en place d'une Conférence intercommunale du logement, ainsi que l'élaboration d'une Convention intercommunale d'attribution (CIA) et d'un Plan partenarial de gestion et d'information de la demande (PPGID). La CIL, installée depuis le 23 octobre 2015, a validé le projet de CIA dont les orientations relatives aux axes suivants : accompagnement social et relogement (en QPV et hors QPV), coopération entre bailleurs et réservataires.</p> <p>D'autres leviers de pilotage et d'animation ont été mis en œuvre afin que la nouvelle Intercommunalité accompagne et conseille les communes en matière d'habitat. Avec l'apparition de nouvelles lois, TCM se doit de conforter son rôle d'expert et d'exécuter les obligations légales.</p> <p>Dans le cadre du PLH (2019-2024), Troyes Champagne Métropole se doit de veiller aussi au bon déroulement de sa stratégie locale en poursuivant les efforts engagés dans la mise en place du réseau des acteurs de l'habitat, en impliquant l'ensemble des acteurs, en informant et en communiquant autour de l'accès au logement, en confortant son rôle d'expert auprès des communes adhérentes...</p> <p>L'enjeu pour cette jeune intercommunalité sera de mener, coordonner et gérer sa politique de l'habitat.</p>		
Objectifs de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>Affirmer la compétence habitat en s'appuyant sur l'expertise de Troyes Champagne Métropole</li> <li>Animer la politique locale de l'habitat</li> <li>Etablir avec les élus des temps réguliers d'échanges et de réflexion sur différentes thématiques en lien avec le PLH, notamment autour des projets communaux</li> <li>Fédérer les acteurs du logement et de l'habitat</li> </ul>		
Modalités de l'action	<p><b>1. Conforter le rôle de TCM comme nouvelle Intercommunalité</b></p> <p>Il s'agira de s'appuyer sur le service habitat comme véritable ingénierie pour conseiller les communes dans les démarches à suivre. Pour l'EPCI, il est important de réunir régulièrement chaque commune par secteur pour faire un point et coordonner les projets entre eux afin d'avoir une politique locale cohérente, collaborative et stratégique.</p> <p><b>2. Animer la Conférence intercommunale du logement</b></p> <p>Comme évoqué dans l'action 9, TCM, en tant qu'EPCI avec la compétence habitat, TCM co-pilote et co-anime cette instance avec l'Etat. Il s'agira pour TCM de poursuivre la démarche engagée depuis 2015, et ainsi de finaliser les travaux de la CIA – qui figurera en annexe du Contrat de ville et de la convention ANRU – et de mettre en œuvre le PPGID.</p>		

Présentation de l'action (titre)	<p><b>3. Réfléchir sur l'obtention de la délégation des aides à la pierre</b></p> <p>En tant que chef de file de la politique de l'habitat, la Communauté d'agglomération n'a pour l'instant pas pris la compétence concernant les aides à la pierre. Il s'agira pour la collectivité de mener une réflexion sur le choix d'obtenir ou non cette délégation des aides à la pierre.</p>																													
Présentation de l'action (contenu)	<p><b>4. Partager et fédérer l'ensemble des acteurs autour des enjeux</b></p> <p>Troyes Champagne Métropole assurera également le rôle de coordinateur et d'animateur du réseau entre acteurs de l'habitat (notaires, promoteurs, aménageurs, élus, associations, Etat, bâtisseurs, architectes etc.) et du social (acteurs associatifs, socio-médicaux, sociaux...) dans le cadre du PLH et de manière générale, de sa politique locale de l'habitat.</p> <p>Les résultats de l'observatoire de l'habitat et du foncier seront présentés à l'ensemble des partenaires afin d'en partager les analyses et agir collectivement en conséquence.</p>																													
Partenaires	<p>Troyes Champagne Métropole</p> <table border="1"> <tr> <td>Etat</td> <td>CDC</td> <td>ARS</td> <td>Autres réservataires</td> <td>CAF</td> <td>Architectes</td> </tr> <tr> <td>Conseil régional</td> <td>ADEME</td> <td>USH Grand-Est</td> <td>Filière du BTP</td> <td>CAUE</td> <td>Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux</td> </tr> <tr> <td>Conseil départemental</td> <td>Anah</td> <td>Baillieurs sociaux</td> <td>CCAS</td> <td>ADIL</td> <td>Acteurs associatifs...</td> </tr> <tr> <td>Communes</td> <td>ANRU</td> <td>Action Logement</td> <td></td> <td>Pact 10</td> <td></td> </tr> </table>						Etat	CDC	ARS	Autres réservataires	CAF	Architectes	Conseil régional	ADEME	USH Grand-Est	Filière du BTP	CAUE	Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux	Conseil départemental	Anah	Baillieurs sociaux	CCAS	ADIL	Acteurs associatifs...	Communes	ANRU	Action Logement		Pact 10	
Etat	CDC	ARS	Autres réservataires	CAF	Architectes																									
Conseil régional	ADEME	USH Grand-Est	Filière du BTP	CAUE	Acteurs médicaux, socio-médicaux, paramédicaux																									
Conseil départemental	Anah	Baillieurs sociaux	CCAS	ADIL	Acteurs associatifs...																									
Communes	ANRU	Action Logement		Pact 10																										
Calendrier	<p><b>2019</b> Signature de la CIA et mise en œuvre de celle-ci durant le PLH et au-delà</p> <p><b>2019</b> Signature du PPGID et mise en œuvre de ses dispositions</p> <p><b>2019-2024</b> Poursuite des axes de l'action 15</p>																													
Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en œuvre de la CIA</li> <li>Elaboration et mise en place du PPGID</li> <li>Nombre de réunions partenariales</li> <li>Suivi des bilans du PCAET, PDALPD-PDAHI, Contrat de ville, NPNRU, CIL, observatoires...</li> </ul>																													
Modalités de l'action	L'ensemble des actions du programme																													



## ANNEXES

### Annexe 1. Tableau récapitulatif de la sectorisation des actions

Les orientations déclinées en 15 actions		TERRITOIRES DE LA PLH					
		TCM	secteur A	secteur A'	secteur B	secteur C	secteur D
Orientation 1. Maîtriser l'offre résidentielle sur le territoire de Troyes Champagne Métropole	Action n°1. Mettre sur le marché près de 3 300 logements pour répondre aux besoins de la population pour la période 2019-2024	X			X	X	X
	Action n°2. Poursuivre des actions contre la vacance sur l'ensemble du territoire et mener une action sur le Bouchon de Champagne plus particulièrement	X		X			
	Action n°3. Opter pour une offre résidentielle évolutive, adaptée aux risques naturels (inondation) et climatiques	X					
Orientation 2. Diversifier l'offre résidentielle pour couvrir les besoins des ménages	Action n°4. Proposer une offre en adéquation avec l'évolution des modes de vie	X					
	Action n°5. Conforter l'offre résidentielle dédiée aux ménages les plus modestes	X	X				
Orientation 3. Améliorer la qualité et l'attractivité du parc	Action n°6. Lutter contre l'habitat potentiellement indigne et énergivore	X					
	Action n°7. Encourager et poursuivre les réhabilitations du patrimoine locatif social tout en menant des actions de renouvellement et de valorisation dans les quartiers prioritaires	X	X		X		
	Action n°8. Mettre en place des actions de requalification des copropriétés dégradées		X		X		
	Action n°9. Poursuivre la politique d'attribution menée dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement		X				

		TCM	secteur A	secteur A'	secteur B	secteur C	secteur D
<b>Orientation 4. Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques</b>	Action n°10. Soutenir et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs...)	X	X				
	Action n°11. Répondre aux besoins liés à la perte d'autonomie en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements existants	X					
	Action n°12. Renforcer l'hébergement d'urgence et maintenir l'offre actuelle en hébergement d'insertion et en logements adaptés mais avec un axe en faveur des jeunes	X			X		
	Action n°13. Assurer l'accueil et accompagner la sédentarisation des gens du voyage	X					X
<b>Orientation 5. Faire vivre la politique locale de l'habitat</b>	Action n°14. Observer et évaluer la politique locale de l'habitat	X					
	Action n°15. Piloter et animer la politique locale de l'habitat	X					

Lorsque la case TCM est déjà cochée, la croix présente dans un secteur précis indique un renforcement de l'action à mener dans le secteur en question.

## Annexe 2. Etablissement de secteurs au sein du territoire communautaire

A la suite de la Conférence des maires du 16 octobre 2017, Troyes Champagne Métropole a décidé de suspendre l'élaboration du PLH. Pendant ce laps de temps, la Communauté d'agglomération a effectué des réunions territorialisées. Pour cela, l'EPCI a sollicité l'ensemble des communes membres afin de présenter à nouveau les principaux éléments de diagnostic et de recueillir leur avis concernant les orientations proposées. Durant cette période, sept réunions ont eu lieu :

- 1 réunion avec la ville de Troyes,
- 1 réunion avec les communes des secteurs A et B,
- 1 réunion avec les communes du secteur C,
- 4 réunions avec les communes rurales (secteur D).

Après plusieurs mois de concertation, il a été acté avec les communes, la création d'un sous-secteur : le secteur A', ainsi que la stabilisation des autres secteurs.

Ces secteurs sont caractérisés par un certain nombre de critères permettant l'élaboration d'une stratégie adaptée selon les spécificités de chaque secteur. Ces critères sont présentés dans les pages suivantes et ont été validés lors du comité de validation du 31 mai 2018.

Par la suite, ont été validés en sus des orientations spécifiques à chaque secteur, des orientations communes à l'ensemble du territoire communautaire. Ces orientations partagées permettent d'élaborer un programme d'actions prenant en compte les spécificités sectorielles.

Sectorisation du territoire



**Secteur A : Cœur d'agglomération**

- » Forte densité de constructions et de population
- » Présence importante d'habitat collectif
- » Fort taux de logement social
- » Communes soumises aux obligations de la loi SRU en matière de logement social
- » Taux important d'équipements publics ou privés (administratif, enseignement, culturel, loisir, commercial, etc...)
- » Présence de transports en commun
- » Faible pourcentage d'espaces agricoles ou naturels
- » Revenu médian faible
- » Taux de vacance important

**Secteur A' : Bouchon de Champagne**

- » Forte valeur patrimoniale
- » Fort taux de vacance
- » Concentration de petites copropriétés dégradées

**Secteur B : Couronne périphérique**

- » Proximité du cœur d'agglomération, mais hors rocade
- » Présence de logement social
- » Densité de construction et de population moyenne
- » Croissance démographique soutenue
- » Taux important d'équipements relativement au poids de population

**Secteur C : Bourgs-centres**

- » Densité de construction et de population moyenne
- » Présence d'équipements publics ou privés structurants bénéficiant aux communes voisines
- » Appartenance à un secteur plus rural
- » Fonction de bourg-relais par rapport au cœur d'agglomération
- » Présence de logements sociaux

**Secteur D : Communes rurales**

- » Densité de construction et de population moyenne ou faible
- » Taux d'équipement moins important
- » Prédominance des espaces agricoles ou naturels
- » Prédominance de l'habitat individuel et privé

## Annexe 3. Tableau récapitulatif du budget et des actions prioritaires

1 : prioritaire immédiatement    2 : prioritaire en continu    3 : prioritaire dans un second temps    4 : non prioritaire mais à envisager pour le prochain PLH

AMELIORER L'OFFRE EXISTANTE SUR LE TERRITOIRE				
Lutte contre la vacance (Actions 1,2)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité
OPAH-RU (pilote) par la ville de Troyes Aides ANAH	OPAH "classique" à l'échelle de TCM	Entre 1,5 et 2,5 millions d'€	TCM	1
	OPAH "classique" + OPAH RU à l'échelle de TCM	Entre 3,3 et 4,3 millions d'€	TCM	1
	Procédures de biens vacants, sans maître, abandon manifeste	ETP	Communes	2
	Intermédiation locative	20 000€	Prestataire	3
Lutte contre l'habitat indigne et énergivore (Action 6)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	
OPAH-RU (pilote) par la ville de Troyes Service Hygiène et Sécurité ANAH Plateforme rénovation énergétique	Service intercommunal d'hygiène et de sécurité	X ETP	TCM	4
	Permis de Louer	ETP	TCM/Communes	1
	Ambassadeur de l'énergie	ETP	TCM/Communes	1
	Classe énergie seuil pour les aides ANAH	Sans objet	TCM	1
Encourager les réhabilitations dans le parc locatif social (Action 7)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	
NPNRU Dispositif de contribution financière hors ANRU Cadrage des garanties d'emprunt	Modification des règles de cadrage des GE	Sans objet	TCM	1
Lutte contre les copropriétés dégradées (Action 8)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	
OPAH-RU	Outil de veille et d'observation des copropriétés fragiles (VOC)	ETP / cofinancé par l'ANAH	TCM	1
	Encadrement de la cession des logements sociaux	Sans objet	TCM/Communes	3
	Programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC)	Cofinancé par l'ANAH	TCM	3
	OPAH copropriétés	En fonction des opérations	TCM	3

REGULATION DE L'OFFRE NOUVELLE				
Action foncière (action 1)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité
PLU Droit de préemption, expropriation, etc. Observatoire du foncier	Programme d'Action Foncière intercommunal ZAD AFU	200 000 € + 5 à 10€/habitant	TCM	3
		Sans objet	Communes	1
		ETP	Communes	1
Orientation offre nouvelle (Actions 1, 4 et 5)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité
Documents d'Urbanisme Programmation LLS PNRU, Lotissement, ZAC, Ecoquartiers Outils fiscaux	Gouvernance à l'échelle de l'EPCI Habitat participatif (notamment en VEFA) Prêt social location-accession Aides à la pierre	Sans objet	Communes Communes/TCM	3
		ETP		3
		3 500€/logement	TCM	3
		ETP + 3 000€/logement		4
Adaptation aux aléas climatiques (action 3)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité
PPRI GEMAPI	OPAH	Entre 1,5 et 2,5 millions d'€	TCM	1

AGIR SUR LE PEUPEMENT / PRISE EN COMPTE DES PUBLICS SPECIFIQUES				
Politique de peuplement (Action 9)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité
Conférence Intercommunale du Logement PPGD, CIA Contrat de Ville Observatoire	Approfondissement des politiques en place Intermédiation locative	sans objet	TCM TCM/ASSAGE	2
		20 000€/an		3
		Offre à destination des jeunes (Action 10)		
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité
Foyer Jeunes Travailleurs, résidence sociale Garanties Action Logement CROUS, Logements sociaux ANAH Maison des étudiants Accompagnement social	Observation spécifique sur le logement étudiant Colocation intergénérationnelle Contrat logement jeune apprenti	sans objet	TCM	1
		40 000€		CCAS, bailleurs
		sans objet	Communes/TCM	2
		Vieillesse/perte d'autonomie (Action 11)		
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité
ANAH Bailleurs sociaux (accessibilité) Cadrage des garanties d'emprunt EPHA/EPHAD MARPA	Colocation intergénérationnelle Habitat participatif OPAH Intercommunale	40 000€	CCAS, bailleurs TCM	3
		idem		3
		Entre 1,5 et 2,5 millions d'€	Communes/bailleurs	3
Publics précaires (Action 12)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité
COS SIAO Services départementaux	Renforcement hébergement d'urgence Petite typologies de logement Baux glissant Agence immobilière à vocation sociale Pension de famille	3 000€/Logement	TCM/communes	2
		Sans objet		TCM/Bailleurs
		Sans objet	Associations	3
		idem Intermédiation	Associations	3
		communication	DDCSPP	3
Gens du voyage (Action 13)				
Outils existants sur le territoire	Outils envisageables	Budget	Mise en œuvre	Priorité
Aires d'accueil Schéma départemental	Accompagnement social	ETP	TCM/Département/P réfecture	2

<b>AA</b>	Acquisition-amélioration	<b>EJAN</b>	loi sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
<b>ADIL</b>	Agence départementale d'Information sur le logement	<b>EPCI</b>	Etablissement public de coopération Intercommunal
<b>Alur</b>	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové	<b>ERL</b>	Emplacement réservé pour le logement
<b>Anah</b>	Agence nationale de l'habitat	<b>EPF(L)</b>	Etablissement public foncier (local)
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine	<b>Filocom</b>	Fichier des Logements à l'échelle Communale
<b>ARS</b>	Agence régionale de santé	<b>FJT</b>	Foyer de jeunes travailleurs
<b>ASV</b>	loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement	<b>HLM</b>	Habitat à loyer modéré
<b>CA</b>	Communauté d'agglomération	<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
<b>CAF</b>	Caisse d'allocation familiale	<b>LLS</b>	Logement locatif social
<b>CC</b>	Communauté de communes	<b>NPNRU</b>	Nouveau Programme National de Renouvellement urbain
<b>CCAS</b>	Centre communal d'action sociale	<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>CDC</b>	Caisse des dépôts et des Consignations	<b>OPAH</b>	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
<b>CAUE</b>	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	<b>PAPI</b>	Plan d'action foncière intercommunal
<b>CHRS</b>	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	<b>PB</b>	Propriétaire bailleur
<b>CIA</b>	Convention intercommunale d'attribution	<b>PDALHPD</b>	Programme départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
<b>CIL</b>	Conférence intercommunale du Logement	<b>PIG</b>	Programme d'intérêt général
<b>CROUS</b>	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires	<b>PLAI</b>	Prêt locatif aidé d'intégration
<b>CU</b>	Code de l'urbanisme	<b>PLH</b>	Programme local de l'habitat
<b>CUS</b>	Convention d'utilité sociale	<b>PLU(i)</b>	Plan local d'urbanisme (Intercommunal)
<b>DDCS</b>	Direction départementale de cohésion sociale	<b>PLUS</b>	Prêt locatif à usage social
<b>DDT</b>	Direction départementale des territoires	<b>PLS</b>	Prêt locatif social
<b>DIA</b>	Déclaration d'intention d'alléner	<b>PO</b>	Propriétaires Occupants
<b>DUP</b>	Déclaration d'utilité publique	<b>POPAC</b>	Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété
<b>DPU</b>	Droit de préemption urbain	<b>PPGID</b>	Pan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
<b>EHPAD</b>	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes		

<b>PPPI</b>	Parc privé potentiellement indigne	<b>Sitadel</b>	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux
<b>PSLA</b>	Prêt social location-accession	<b>SMS</b>	Servitude de mixité sociale
<b>PSP</b>	Plan stratégique de patrimoine	<b>SRU</b>	loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain
<b>PUP</b>	Projet urbain partenarial	<b>TCM</b>	Troyes Champagne Métropole
<b>QPV</b>	Quartier politique de la ville	<b>TFPNB</b>	Taxe foncière sur les propriétés non bâties
<b>RP</b>	Résidence Principale	<b>TVA</b>	Taxe sur la valeur ajoutée
<b>RPLS</b>	Répertoire du parc locatif social (base de données)	<b>UC</b>	Unité de consommation
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territorial	<b>USH</b>	Union sociale de l'habitat
<b>SDAHGV</b>	Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage	<b>VEFA</b>	Vente en état futur d'achèvement
		<b>VOC</b>	Veille et observation des copropriétés
		<b>ZAC</b>	Zone d'aménagement concerté
		<b>ZAD</b>	Zone d'aménagement différé